

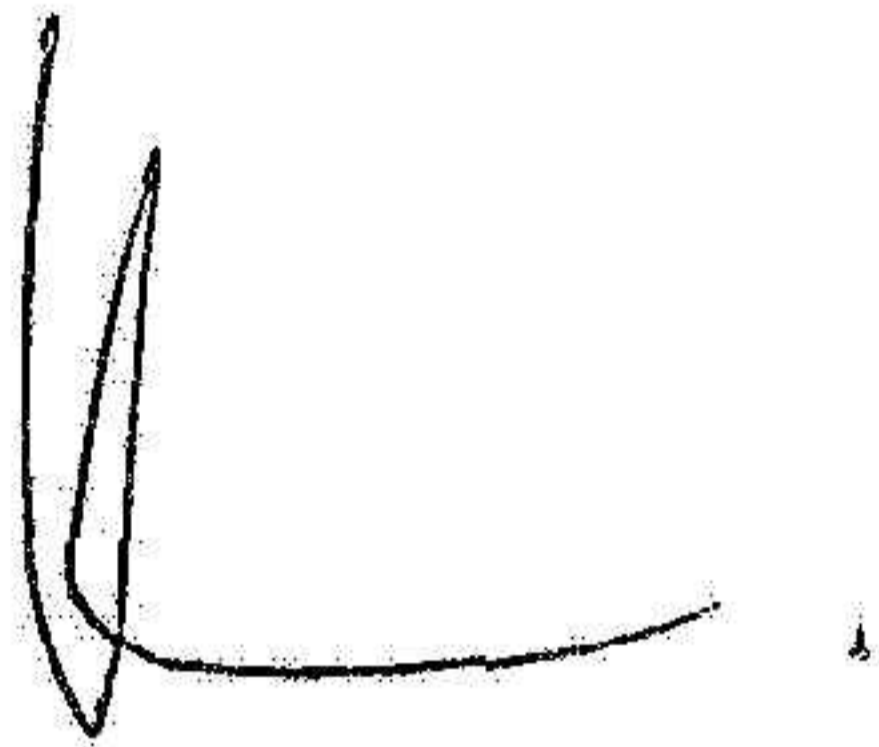
SBB Sundsvall 3 AB
559154-5438

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Sundsvall 3 AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den **28 juni 2024**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 11 juli 2024



Krister Karlsson
Styrelseledamot

SBB Sundsvall 3 AB

Org.nr 559154-5438

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

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.

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	1 500 435
Årets resultat	-202 648
	1 297 787
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 297 787
	1 297 787

Resultaträkning

	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 sept. 2021- 31 dec. 2022
Hysesintäkter	5	1 322 244	1 542 552
Övriga rörelseintäkter		91	88 690
Summa rörelseintäkter		1 322 335	1 631 242
Fastighetskostnader	6	-1 147 687	-753 408
Övriga externa kostnader		-82 847	-10 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 438	-76 120
Summa rörelsekostnader	7	-1 301 972	-840 460
Rörelseresultat		20 363	790 782
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 107	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-147 682	-51 386
Summa resultat från finansiella poster		-139 575	-51 269
Resultat efter finansiella poster		-119 212	739 513
Resultat före skatt		-119 212	739 513
Skatt på årets resultat	10	-83 436	-61 370
Årets resultat		-202 648	678 143

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

SBB Sundsvall 3 AB

Org.nr 559154-5438

Balansräkning

	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	8 723 143	8 635 470
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	301 921	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	10	22 456	0
Summa anläggningstillgångar		9 047 520	8 635 470
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuell skattefordran		89 713	40 394
Övriga fordringar		0	123 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 150	5 979
		91 863	170 176
Kassa och bank		231 703	231 703
Summa omsättningstillgångar		323 566	401 879
Summa tillgångar		9 371 086	9 037 349



Balansräkning

	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 500 435	67
Årets resultat		-202 648	678 143
Summa fritt eget kapital		1 297 787	678 210
Summa eget kapital		1 347 787	728 210
Långfristiga skulder	15		
Uppskjuten skatteskuld	10	37 173	8 481
Skulder till koncernföretag		6 355 708	0
Summa långfristiga skulder		6 392 881	8 481
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	14 615
Skulder till koncernföretag		1 385 780	8 110 191
Övriga skulder	16	5 031	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	239 607	175 852
Summa kortfristiga skulder		1 630 418	8 300 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 371 086	9 037 349



Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-09-01	50 000	67	50 067
Årets resultat	0	678 143	678 143
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50 000	678 210	728 210
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50 000	678 210	728 210
Årets resultat	0	-202 648	-202 648
Aktieägartillskott		1 422 225	1 422 225
Utdelning	0	-600 000	-600 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50 000	1 297 787	1 347 787

Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 sept. 2021- 31 dec. 2022
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		20 363	790 782
Återläggning av avskrivningar		71 438	76 120
Erhållen ränta		8 107	117
Erlagd ränta		-147 682	-51 386
Betald skatt		-126 519	-360 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-174 293	454 957
Förändring rörelsefordringar		127 632	55 053
Förändring rörelseskulder		54 171	-6 596 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 510	-6 086 928
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-461 032	-1 488 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-461 032	-1 488 106
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
	18		
Utdelning		-600 000	-804 600
Förändring av koncernfordran		1 422 225	0
Förändring av koncernskulder		-368 703	8 110 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		453 522	7 305 591
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		0	-269 443
Likvida medel vid årets slut	19	231 703	501 146
Jämförelses siffror saknas på grund av ägerbyta			



SBB Sundsvall 3 AB

Org.nr 559154-5438

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 nettobetalningar.

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 eventaltillgångar.

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 2024 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.

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 sept. 2021- 31 dec. 2022
Hyresintäkter	1 322 244	1 542 552
Summa hyresintäkter	1 322 244	1 542 552

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:

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mindre än 1 år	1 284 645	1 268 484
1 - 5 år	67 471	0
Mer än 5 år	0	0
Framtida hyresinbetalningar	1 352 116	1 268 484

Not 6 Fastighetskostnader

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 sept. 2021- 31 dec. 2022
Drift	664 078	608 700
Reparation och underhåll	371 397	29 208
Fastighetsadministration	86 936	90 784
Fastighetsskatt	25 276	24 716
Summa fastighetskostnader	1 147 687	753 408

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 sept. 2021- 31 dec. 2022
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	1 147 687	753 408
Summa fastighetskostnader	1 147 687	753 408

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	16%	20%

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 sept. 2021- 31 dec. 2022
Ränteintäkter, koncernföretag	7 111	0
Ränteintäkter, övrigt	996	117
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	8 107	117
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	8 107	117

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 sept. 2021- 31 dec. 2022
Räntekostnader, bank	0	51 399
Räntekostnader, koncernföretag	143 834	0
Räntekostnader, övrigt	3 848	-13
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	147 682	51 386
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	147 682	51 386

Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 sept. 2021- 31 dec. 2022
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	-58 916
Justeringar avseende tidigare år	-77 200	6 027
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-6 236	-8 481
Summa redovisad skatt	-83 436	-61 370

	2023	2022
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-119 212	739 513
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6	24 558	-152 340
Ej skattepliktiga intäkter	205	0
Ej avdragsgilla kostnader	-2 305	12 366
Justering avseende skatter för tidigare år	-77 200	6 027
Skatteeffekt på skattemässigt underskott	-22 458	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-6 236	-8 481
Justering med anledning av förlängt räkenskapsår	0	81 058
Summa	-83 436	-61 370

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -70,0 procent (8,3). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattefordran		
Ingående värde	0	0
Skattekostnad (-) / intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	22 456	0
Utgående värde	22 456	0

Uppskjuten skatteskuld

SBB Sundsvall 3 AB

Org.nr 559154-5438

Ingående värde	8 481	0
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	28 692	8 481
Utgående värde	37 173	8 481

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

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 104 353	7 616 247
Inköp	34 111	1 488 106
Årets aktiveringar	125 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 263 464	9 104 353
Ingående ackumulerade avskrivningar	-468 883	-392 763
Årets avskrivning	-71 438	-76 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-540 321	-468 883
Utgående redovisat värde	8 723 143	8 635 470

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 27,5 mkr (28,8). 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

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp under året	426 921	0
Årets aktiveringar	-125 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 921	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Förutbetalda fastighetskostnader	2 150	5 979
Summa	2 150	5 979

Not 14 Eget kapital**Aktiekapital**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022	31 dec. 2023	31 dec. 2022
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	500	500
			500	500

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.

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingår i balanserade vinstmedel med 0 kr (0).

Not 15 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

SBB Sundsvall 3 AB

Org.nr 559154-5438

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. 2023	31 dec. 2022
Räntebärande nettoskuld	6 355 708	0
Summa eget kapital	1 347 787	728 210
Förhållande mellan skuld och eget kapital	4,7	0,0

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	6 355 708	0
Summa långfristiga skulder	6 355 708	0
<i>Kortfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	1 385 780	0
Summa kortfristiga skulder	1 385 780	0
Lånebelopp	7 741 488	0

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 dec. 2023					
Lånebelopp	0	0	7 741 488	0	7 741 488

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mellan 1 och 5 år	6 355 708	0
Senare än 5 år	0	0
Summa	6 355 708	0

Not 16 Övriga skulder

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Momsredovisning	5 031	0
Summa	5 031	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna fastighetskostnader	144 386	59 870



SBB Sundsvall 3 AB

Org.nr 559154-5438

Förutbetalda hyresintäkter	95 221	115 982
Summa	239 607	175 852



Not 18 **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	Kassaflödes- Ej kassaflödespåverkande poster				31 dec. 2023
	1 jan. 2023	påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
Kortfristiga:					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	8 110 191	-6 724 411	0	0	1 385 780
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	6 355 708	0	0	6 355 708
Summa	8 110 191	-368 703	0	0	7 741 488

Not 19 **Likvida medel**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	231 703	231 703
Summa	231 703	231 703

Per den 31 december 2023 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 15 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

Not 20 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ställda säkerheter för koncernföretags räkning:		
Fastighetsinteckningar	9 540 076	7 733 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

Not 21 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

SBB Sundsvall 3 AB
Org.nr 559154-5438

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 09222115557521119990

Dokument

559154-5438 SBB Sundsvall 3 AB ÅR 2023.pdf

Huvuddokument

21 sidor

Startades av Mia Valerius (MV)

Färdigställt 2024-06-28 01:25:32 CEST (+0200)

Initierare

Mia Valerius (MV)

mia.valerius@sbbnorden.se

Signerare

Jeanette Mårtensson (JM)

jeanette.martensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Jeanette Mårtensson"

Signerade 2024-06-28 01:25:32 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)

annika.ekstrom@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Annika Elisabeth Ekström"

Signerade 2024-06-27 08:22:37 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)

krister@sbbnorden.se



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

Signerade 2024-06-27 14:49:17 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)

leiv@sbbnorden.se



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

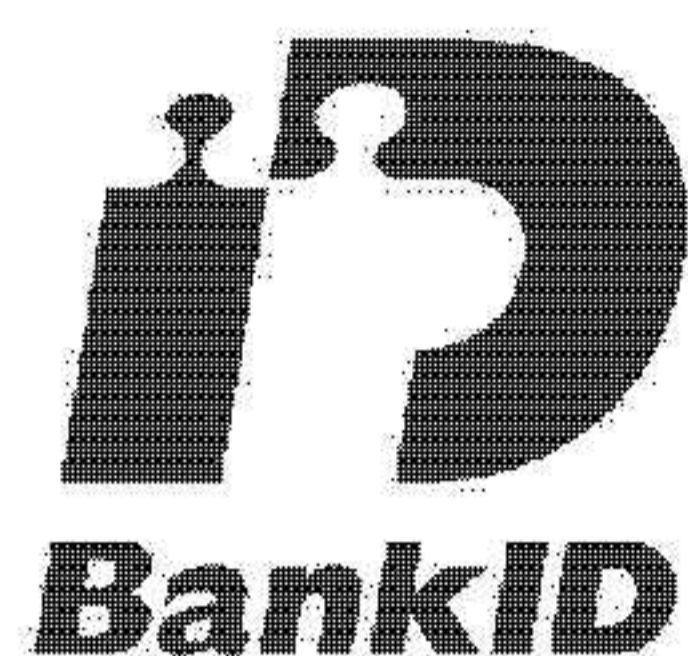
Signerade 2024-06-27 00:12:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557521119990

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID-var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2024-06-26 21:55:56 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 SBB Sundsvall 3 AB, org.nr 559154-5438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBB Sundsvall 3 AB för räkenskapsåret 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 SBB Sundsvall 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

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 SBB Sundsvall 3 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 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.

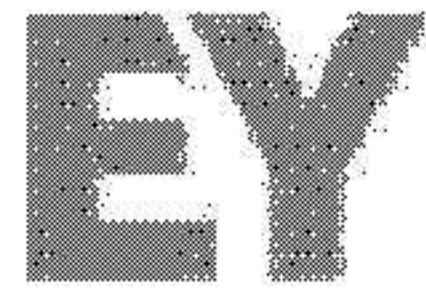
Revisorns ansvar

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.



Building a better
working world

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 SBB Sundsvall 3 AB för räkenskapsåret 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 SBB Sundsvall 3 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

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."

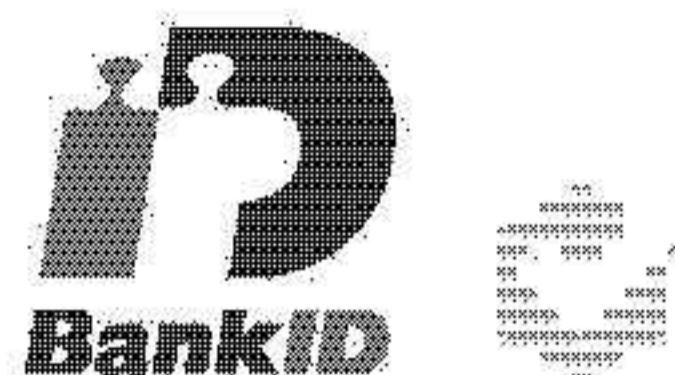
Jeanette Mårtensson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-27 23:30:49 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>