

Fastighets AB Illern 5 i Landskrona
Org nr 556925-1993

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Illern 5 i Landskrona intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 2022-05-05.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2022-05-12


 Eva-Lotta Strid

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året blivit sålt och nytt moderbolag är IB Bostad 96 AB, Org nr. 559314-1459

Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K2 till RFR2.

Bolaget har under året bytt räkenskapsår varpå detta räkenskapsår är förkortat och avser perioden 2021-05-01 till 2021-12-31.

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en utvärdering av effekten av covid 19 på verksamheten och bedömer att bolaget inte påverkats av den pågående pandemin. Bolaget följer den fortsatta utvecklingen noga och har en förhöjd beredskap att agera vid behov.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2021</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Hysesintäkter	tkr	1 133	1 618	1 658	1 803
Driftnetto	tkr	833	1 137	879	1 045
Balansomslutning	tkr	6 232	5 343	5 490	5 722
Soliditet	%	16,2	7,8	7,5	7,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	355 217
Årets resultat	457 097
	<hr/>
	812 314

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	812 315
	<hr/>
	812 315

kronor



Resultaträkning	Not	2021-05-01 -2021-12-31	2020-05-01 -2021-04-30
Hysesintäkter	5	1 133	1 618
Driftkostnader		-164	-481
Underhåll		-2	-
Förvaltningsadministration		-110	-
Fastighetsskatt		-24	-
Driftnetto	5	<u>833</u>	<u>1 137</u>
Centraladministration		-19	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6	-43
		—	—
Rörelseresultat	6	808	1 094
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-55	-90
Summa resultat från finansiella poster		<u>-51</u>	<u>-90</u>
Resultat efter finansiella poster		757	1 004
Bokslutsdispositioner	9	-184	-1 003
Skatt på årets resultat	10	-116	-1
Årets vinst		<u>457</u>	<u>0</u>

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

Balansräkning	Not	2021-12-31	2021-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 405	1 411
Summa anläggningstillgångar		<u>1 405</u>	<u>1 411</u>
Omsättningstillgångar	12		
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		172	172
Fordringar hos koncernföretag	6	811	3 751
Övriga kortfristiga fordringar		347	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2	4
		<u>1 332</u>	<u>3 931</u>
<u>Kassa och bank</u>	13	3 495	-
Summa omsättningstillgångar		<u>4 827</u>	<u>3 931</u>
Summa tillgångar		<u>6 232</u>	<u>5 342</u>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2021-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Reservfond		8	8
		—	—
		58	58
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>	14		
Balanserat resultat		355	355
Årets vinst		457	-
		—	—
		812	355
		—	—
Summa eget kapital		870	413
		—	—
Obeskattade reserver	15	184	-
		—	—
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	2	-
		—	—
Summa avsättningar		2	0
		—	—
Långfristiga skulder	12, 17		
Skulder till kreditinstitut		-	4 510
Skulder till koncernföretag	6, 18	4 719	-
		—	—
Summa långfristiga skulder		4 719	4 510
		—	—
Kortfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		-	165
Leverantörsskulder		1	-
Aktuella skatteskulder		96	-
Övriga skulder		146	103

Balansräkning	Not	2021-12-31	2021-04-30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214	151
Summa kortfristiga skulder		<u>457</u>	<u>419</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 232</u>	<u>5 342</u>

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget <u>kapital</u> Aktiekapital	Bundet eget <u>kapital</u> Uppskrivnings- -fond	Bundet eget <u>kapital</u> Reservfond	Fritt eget <u>kapital</u> Fritt eget kapital	Totalt eget <u>kapital</u>
Eget kapital 2020-04-30	50	-	8	355	413
Årets resultat och totalresultat	—	-	-	-	-
Eget kapital 2021-04-30	50	0	8	355	413
Årets resultat och totalresultat	—	-	-	457	457
Eget kapital 2021-12-31	50	0	8	812	870

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital

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

Årets resultat

Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 tkr(0 tkr).

Kassaflödesanalys	Not	2021-05-01 -2021-12-31	2020-05-01 -2021-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		808	1 094
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
- Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar		6	43
		-	-
Erhållen ränta		3	-
Erlagd ränta		8	-93
Betald inkomstskatt		-18	-1
		<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		807	1 043
Förändring av kortfristiga fordringar		2 599	104
Förändring av kortfristiga skulder		45	21
		<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		3 451	1 168
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-	-1 003
		<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 003
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	17	-4 675	-165
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		4 719	-
		<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44	-165
Årets kassaflöde		3 495	0
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel infusionerade bolag		-	-
		<u> </u>	<u> </u>
Likvida medel vid årets slut	13	<u>3 495</u>	<u>0</u>

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 till Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Bytet av redovisningsprincip har inte inneburit några förändringar i de siffror som redovisades föregående räkenskapsår.

Bolaget har tagit i beaktande de ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

Föregående år upprättades årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016: 10 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

I samband med ett byte av redovisningsprincip ska även jämförelseår omräknas. Övergången till RFR2 har inte haft någon effekt på bolagets nettokassaflöde.

Principbytet påverkar följande poster:

1. Uppskjuten skatt

Enligt RFR2 redovisas uppskjuten skatt.

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.

I bolaget innebär byte av redovisningsprincip att uppskjuten skatt bokats upp avseende temporära skillnader i fastigheter fr.o.m 2021.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

RESULTATRÄKNING

Intäkter

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

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.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från

säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Lånekostnader

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter

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

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

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade

resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

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

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

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

BALANSRÄKNING

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. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Hysesfordringar

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-05-01</u> <u>-2021-04-30</u>
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	1 717	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	5 717	-
	<u>7 434</u>	<u>0</u>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltningsfastigheter. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan 0-30 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Not 6 Transaktioner med närstående

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

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

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

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

		<u>2021</u>	<u>2020/21</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	161	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	811	3 751
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	4 719	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-05-01</u> <u>-2021-04-30</u>
Ränteintäkter koncernföretag	3	-
Summa	<u>3</u>	<u>0</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-05-01</u> <u>-2021-04-30</u>
Räntekostnader koncernföretag	-55	-90
Övriga räntekostnader	-	-
Summa	<u>-55</u>	<u>-90</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-05-01</u> <u>-2021-04-30</u>
Förändring av periodiseringsfond	-184	-
Erhållet koncernbidrag	-	-1 003
Summa	<u>-184</u>	<u>-1 003</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2021-05-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-05-01</u> <u>-2021-04-30</u>
Aktuell skattekostnad	-114	-
Uppskjuten skattekostnad	-2	-1
Total skattekostnad	<u>-116</u>	<u>-1</u>
Redovisat resultat före skatt	602	1 004
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	-117	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-1	-1
Redovisad skattekostnad	<u>-118</u>	<u>-1</u>

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-04-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 457	9 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 457	9 457
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 046	-8 003
Årets avskrivningar	-6	-43
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 052	-8 046
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 405</u>	<u>1 411</u>
Varav bokfört värde mark	1 082	1 082

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar har rubricerats om och ingår i Förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har rubricerats om.

Not 12 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2021-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	172	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 160	0
Likvida medel	3 495	0
Summa	4 827	0
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	4 719	0
Leverantörsskulder	1	0
Övriga kortfristiga skulder	147	0
Upplupna kostnader	214	0
Summa	9 908	0
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2020-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	172	0
Övriga kortfristiga fordringar	3 759	0
Summa	3 931	0
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 510	0
Övriga kortfristiga skulder	268	0
Upplupna kostnader	151	0
Summa	8 860	0

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

<u>tkr, 2021-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	4 719	0
Summa	0	4 719	0

<u>tkr, 2020-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			

<u>tkr, 2020-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
Skulder till kreditinstitut	0	4 510	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	0	4 510	0

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2021.
Värdering till verkligt värde per 2020-12-31:

Jämförelse år

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2020.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

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

Derivatinstrument

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

Likviditetsplaceringar

Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 13 Likvida medel

	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-04-30</u>
Banktillgodohavanden	3 495	-
	<u> </u>	<u> </u>
Likvida medel i kassaflödesanalysen	3 495	0
	<u> </u>	<u> </u>

Not 14 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	355
Årets resultat	457
	<u> </u>
	812
	<u> </u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	812
	<u> </u>
	812
	<u> </u>

Not 15 Obeskattade reserver

	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-04-30</u>
Periodiseringsfonder	184	-
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	184	0
	<u> </u>	<u> </u>

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-04-30</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	2	-
	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>2</u>	<u>0</u>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 17 Upplåning

	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-04-30</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	3 850
	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>3 850</u>

Not 18 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-04-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
- Tillkommande skulder	4 719	-
- Avgående skulder	-	-
- Omklassificeringar m m	-	-
	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 719</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	<u>4 719</u>	<u>0</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-04-30</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	-	6 500
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	<u>-</u>	<u> </u>
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>6 500</u>

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

SBB har gjort en utvärdering av effekten av coronaviruset/covid 19 på bolagets verksamhet. Bedömningen är att SBB:s trygga kassaflöden endast marginellt påverkas av konjunkturen och omvärldsfaktorer då kassaflödena huvudsakligen kommer från hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska staterna alternativt hyresreglerade hyresrätter. Bolaget har en lång ränte- och kapitalbindning och har bortsett från företagscertifikat endast mindre förfall de närmaste 12 månaderna. Förfallen av företagscertifikat är säkerställda med back up-faciliteter. SBB har antagit en kontinuitetsplan med riktlinjer för verksamheten under covid 19-krisen samt fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

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

Stockholm _____ - ____ - ____

Ilija Batljan
Ordförande

Eva-Lotta Strid
Styrelseledamot

Oscar Lekander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ernst & Young AB

Malin Ekman Lorentzon
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468204652

Dokument

882087 556925-1993 Fastighets AB Illern 5 i Landskrona
ÅR 2021
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2022-04-29 06:44:17 CEST (+0200) av Agnetha
Wetterberg (AW)
Färdigställt 2022-05-02 12:47:58 CEST (+0200)

Initierare

Agnetha Wetterberg (AW)
Newsec Property Asset Management
agnetha.wetterberg@newsec.se

Signerande parter

Eva-Lotta Strid (ES)
Personnummer 19750408-2780
eva-lotta@sbbnorden.se
070-4806761



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia-Eva-Lotta Strid"
Signerade 2022-04-29 10:27:29 CEST (+0200)

Oscar Lekander (OL)
Personnummer 19850703-2475
oscar@sbbnorden.se
072-5607814



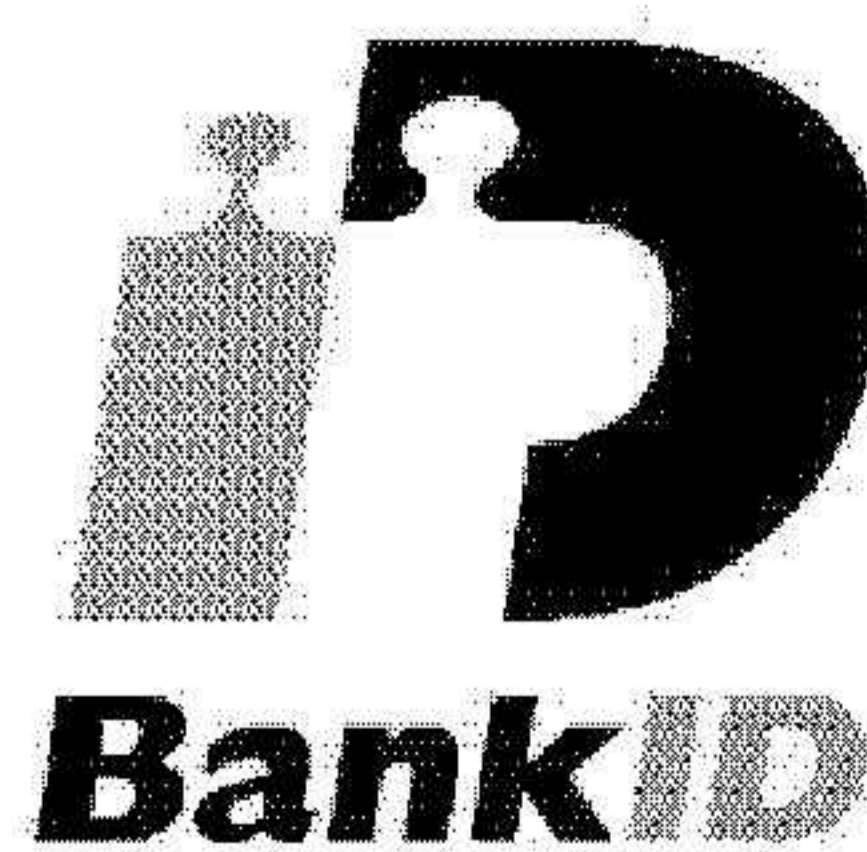
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oscar-Sven Lekander"
Signerade 2022-04-29 09:52:30 CEST (+0200)

Ilija Batljan (IB)
Personnummer 19670723-0253
ilija@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilija
Batljan"
Signerade 2022-04-29 10:00:53 CEST (+0200)

Malin Ekman Lorentzon (MEL)
Personnummer 19880605-5508
malin.ekman-lorentzon@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN EKMAN LORENTZON"
Signerade 2022-05-02 12:47:58 CEST (+0200)

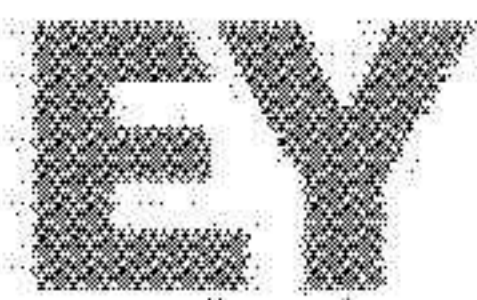


Verifikat

Transaktion 09222115557468204652

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>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Illern 5 AB, org.nr 556925-1993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBB Illern 5 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBB Illern 5 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SBB Illern 5 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



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 Illern 5 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Illern 5 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Malin Ekman Lorentzon
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468204685

Dokument

Revisionsberättelse SBB Illern 5 AB 556925-1993
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-04-29 06:46:45 CEST (+0200) av Agnetha Wetterberg (AW)
Färdigställt 2022-05-02 12:48:11 CEST (+0200)

Initierare

Agnetha Wetterberg (AW)
Newsec Property Asset Management
agnetha.wetterberg@newsec.se

Signerande parter

Malin Ekman Lorentzon RB (MELR)
Personnummer 19880605-5508
malin.ekman-lorentzon@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN EKMAN LORENTZON"
Signerade 2022-05-02 12:48:11 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>

