

**Årsredovisning**  
för  
**EB-SB Holding AB**  
556586-1324

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i EB-SB Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

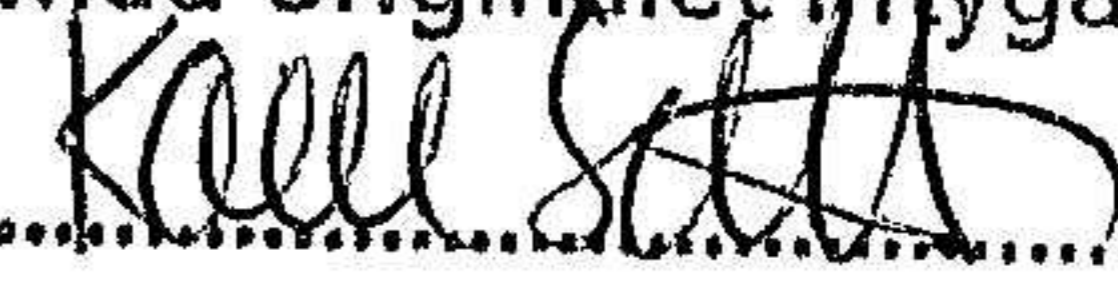
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 5 juni 2025



Svante Tuvlind

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
.....

Karin Schött

## Års- och koncernredovisning

*EB-SB Holding AB*

556586-1324

Räkenskapsåret 2024 01 01 - 2024 12 31

Styrelsen avger följande årsredovisning:

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4-5
-förändring av eget kapital	6
-kassaflödesanalys	7
-tilläggsupplysningar och noter	8-14
-påskrifter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för EB-SB Holding AB, org nr 556586-1324, med säte i Stockholm, får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024 01 01 - 2024 12 31.

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet skall omfatta att äga och förvalta fastigheter, aktier och andelar i dotter- och intresseföretag samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av SEB-Stiftelsen Skandinaviska Enskilda Bankens Pensionsstiftelse (802000-7871).

Dotterföretaget EB-SB Fastigheter AB (556299-8491) äger fastigheterna Näckström 21 och 28 i Stockholm, som i sin helhet är uthyrd till Skandinaviska Enskilda Banken.

Bolaget innehar även aktierna i Domestica Bostäder AB (556880-7159). Domestica Bostäder II AB (556933-4641). Domestica Bostäder III AB (559034-3637) och Domestica Bostäder IV (559088-4481), vars verksamhet består i att äga och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. Bolaget har från och med 2016 beslutat att inte konsolidera dotterföretagen Domestica Bostäder AB, Domestica Bostäder II AB, Domestica Bostäder III AB samt Domestica Bostäder IV AB. Anledningen är att bolaget, genom avtal med externa investerare, bedöms inte ha kontroll över dessa enheter.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag, belopp i tkr.

Ekonomisk översikt	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	152 235	116 751	106 713	100 010
Resultat efter finansiella poster	61 188	81 370	64 200	63 801
Balansomslutning	1 422 607	872 085	803 128	740 989

Definitioner: Se redovisnings- och värderingsprinciper

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag, belopp i tkr.

Ekonomisk översikt	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-22 611	-21 802	-12 567	-10 138
Balansomslutning	902 819	870 876	831 361	806 627

Definitioner: Se redovisnings- och värderingsprinciper

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinstmedel	155 551 353
årets resultat	<u>27 557 517</u>
	183 108 870

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägare utdelas	0
så att i ny räkning överförs	<u>183 108 870</u>
Summa	183 108 870

Beträffande koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser och tillhörande noter.

2025061312888

		Moderbolag 2024	Moderbolag 2023	Koncernen 2024	Koncernen 2023
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
<b>Tkr</b>	<b>NOT</b>				
Nettoomsättning		0	0	152 235	116 751
Övriga rörelseintäkter		0	0	154	144
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>152 389</b>	<b>116 895</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Direkta kostnader	2,3	-571	-627	-18 084	-16 840
Avskrivningar		0	0	-27 426	-12 738
		<b>-571</b>	<b>-627</b>	<b>-45 510</b>	<b>-29 578</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-571</b>	<b>-627</b>	<b>106 879</b>	<b>87 317</b>
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	0	0	0	12 817
Ränteintäkter		31	102	3 693	4 114
Räntekostnader och liknande poster	5	-22 071	-21 277	-49 384	-22 878
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 611</b>	<b>-21 802</b>	<b>61 188</b>	<b>81 370</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Förändring av periodiseringsfonder		-4 495	-5 385	0	0
Mottagna koncernbidrag		63 104	70 500	0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>58 609</b>	<b>65 115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>35 998</b>	<b>43 313</b>	<b>61 188</b>	<b>81 370</b>
Skatt på årets resultat	6	-8 441	-9 248	-14 199	-17 575
<b>Årets resultat</b>		<b>27 557</b>	<b>34 065</b>	<b>46 989</b>	<b>63 795</b>

2025061312889

		Moderbolag 2024	Moderbolag 2023	Koncernen 2024	Koncernen 2023
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Tkr	NOT				
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och mark	7	0	0	1 278 049	544 450
		0	0	1 278 049	544 450
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Andelar i koncernföretag	8	659 223	659 223	0	0
Uppskjuten skattefordran	9	0	0	509	211
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	200	200	200	200
		659 423	659 423	709	411
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		659 423	659 423	1 278 758	544 861
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Kortfristiga fordringar					
Fordran hos dotterföretag		239 565	207 961	0	0
Aktuella skattefordringar		1 747	939	5 195	0
Övriga kortfristiga fordringar		34	102	203	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	8	0	82	52
		241 354	209 002	5 480	165
Kassa och bank		2 042	2 451	138 369	327 059
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		243 396	211 453	143 849	327 224
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		902 819	870 876	1 422 607	872 085

		Moderbolag 2024	Moderbolag 2023	Koncernen 2024	Koncernen 2023
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Tkr	NOT				
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital		2 000	2 000	2 000	2 000
Övrigt tillskjutet kapital		400	400	400	400
Annat eget kapital		155 551	121 486	141 271	76 986
Årets resultat		27 557	34 065	46 989	63 795
<b>Summa eget kapital</b>		<b>185 508</b>	<b>157 951</b>	<b>190 660</b>	<b>143 181</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	12	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 154</b>	<b>37 062</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
Periodiseringsfonder		67 063	62 567	0	0
		<b>67 063</b>	<b>62 567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
	13,14				
Skulder till SEB-Stiftelsen		0	650 000	500 000	650 000
		<b>0</b>	<b>650 000</b>	<b>500 000</b>	<b>650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skatteskulder		0	0	0	10 163
Skulder till SEB-Stiftelsen	13	650 000	0	650 000	0
Övriga skulder		168	278	168	278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	80	80	40 625	31 401
		<b>650 248</b>	<b>358</b>	<b>690 793</b>	<b>41 842</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>902 819</b>	<b>870 876</b>	<b>1 422 607</b>	<b>872 085</b>

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

Tkr

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	2 000	400	76 986	79 386
Årets resultat			63 795	63 795
Eget kapital 2023-12-31	2 000	400	140 781	143 181
Årets resultat			46 989	46 989
Eget kapital 2024-12-31	2 000	400	187 770	190 660

Moderbolaget	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	2 000	400	121 486	123 886
Årets resultat			34 065	34 065
Eget kapital 2023-12-31	2 000	400	155 551	157 951
Årets resultat			27 557	27 557
Eget kapital 2024-12-31	2 000	400	183 108	185 508

2025061312891

		Moderbolag 2024	Moderbolag 2023	Koncernen 2024	Koncernen 2023
<b>KASSAFLÖDESNANALYS</b>					
Tkr	NOT				
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster		-22 611	-21 802	61 188	81 370
Av- och nedskrivningar		0	0	27 426	12 738
Ränta på uppskjuten skatt		0	0	1 430	1 486
Betald skatt		-9 249	-4 563	-26 702	-15 937
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-31 860</b>	<b>-26 365</b>	<b>63 342</b>	<b>79 657</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning(-)/minskning (+) av fordringar		-31 543	-43 003	-121	4
Ökning(+)/minskning (-) av kortfr.skulder		-110	65	9 114	2 134
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>		<b>-63 513</b>	<b>-69 303</b>	<b>72 335</b>	<b>81 795</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Ökning(-)/minskning (+) av byggnader och mark		0	0	-761 025	0
Ökning(-)/minskning (+) av andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0	0	104 714
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-761 025</b>	<b>104 714</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Ökning (+)/minskning(-) av långfristiga skulder		0	0	500 000	0
Koncernbidrag		63 104	70 500	0	0
Lämnad utdelning		0	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>63 104</b>	<b>70 500</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-409</b>	<b>1 197</b>	<b>-188 690</b>	<b>186 509</b>
Likvida medel vid årets början		2 451	1 254	327 059	140 550
Likvida medel vid årets slut		2 042	2 451	138 369	327 059
<b>Förändring likvida medel</b>		<b>-409</b>	<b>1 197</b>	<b>-188 690</b>	<b>186 509</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens och moderbolagets årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Koncernredovisning

##### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisning av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag. Dotterföretag, där ägar- och finansieringskonstruktion genom avtal begränsar rättigheter och skyldigheter till insatt kapital, inkluderas inte i redovisningsenheten.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

##### *Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### Intäkter

##### *Koncernen*

Nettoomsättningen i koncernen består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i all väsentligt kvarstår hos leasgivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

#### Nedskrivning

Varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

Företag i koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Nedskrivningsbehovet bedöms utifrån marknadsvärdering som görs av fastigheterna.

### Långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av marknadsnoterade fondandelar. Innehavet innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbeslut föreligger.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en förpliktelse till följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas och det går att uppskatta beloppet på ett tillförlitligt sätt.

### Skatt

Aktuella skatter värderas ifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning där det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Moderbolaget har inga uppskjutna skattefordringar eller underskottsavdrag.

Övriga koncernbolag redovisar uppskjutna skattefordringar, baserat på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång utträder eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelsintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Nyttjandeperiod</i> <i>Näckström 21 &amp; 28</i>	<i>Nyttjandeperiod</i> <i>Näckström 20</i>
Stomme	50 år	150 år (inkl grund)
Tak	20 år	40 år
Fasad	20 år	50 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	5 år	35 år
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	20 år	30 år (hiss 25 år)
Hyresgästanpassningar	5 år	-
Byggnadsinventarier	10 år	20 år
Markanläggningar	20 år	20 år

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

### Uppskattningar och bedömningar

EB-SB Holding AB gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvudsak nedan.

## NOTER

### 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Moderbolaget har ingen anställd personal och har ej några förpliktelser avseende pensionsåtaganden.

	Moderbolag		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsearvoden	-344	-413	-344	-413
Sociala avgifter enligt lag	-79	-71	-79	-71
	<b>-423</b>	<b>-484</b>	<b>-423</b>	<b>-484</b>

Könsfördelning bland ledande befattningshavare i procent

	Moderbolag		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023
Andel kvinnor i styrelsen	33	25	33	25
Andel män i styrelsen	67	75	67	75

### 3 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	Moderbolag		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revision och annan granskning enligt ABL	-62	-62	-109	-110
	<b>-62</b>	<b>-62</b>	<b>-109</b>	<b>-110</b>

### 4 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolag		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023
Vinst vid avyttring av värdepapper	0	0	0	12817
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12817</b>

### 5 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Moderbolag		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader till SEB-Stiftelsen	-22 071	-21 277	-47 535	-21 277
Räntekostnad uppskjuten skatt	0	0	-1 430	-1 486
Övriga räntekostnader	0	0	-419	-115
	<b>-22 071</b>	<b>-21 277</b>	<b>-49 384</b>	<b>-22 878</b>

### 6 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Moderbolag		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-8 441	-9 248	-11 344	-16 166
Uppskjuten skatt	0	0	-2 855	-1 409
	<b>-8 441</b>	<b>-9 248</b>	<b>-14 199</b>	<b>-17 575</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>35 998</b>	<b>43 313</b>	<b>61 188</b>	<b>81 370</b>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-7 416	-8 922	-12 605	-16 762
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-581	0	-677	-25
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	21	39	51
Skatteeffekt av schablonränta på per.fonder	-450	-229	-661	-340
Skatteeffekt av schablonränta på fondandelar	0	0	0	-75
Skatteeffekt av diskonteringsränta	0	0	-295	-306
Skatteeffekt av ändrade bolagsskattesatser	0	-118	0	-118
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-8 441</b>	<b>-9 248</b>	<b>-14 199</b>	<b>-17 575</b>

**7 BYGGNADER OCH MARK INKL BYGGNAD SINVENTARIER**

2025061312897

	Moderbolag		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	0	0	788 793	788 793
Årets anskaffningar	0	0	761 025	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	0	0	<b>1 549 818</b>	<b>788 793</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	0	0	-244 343	-231 605
Årets avskrivningar	0	0	-27 426	-12 738
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	0	0	<b>-271 769</b>	<b>-244 343</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	0	0	<b>1 278 049</b>	<b>544 450</b>

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en bedömning av detta bestånds verkliga värde

	2024 12 31	2023 12 31
Verkligt värde för förvaltningsfastigheter	3 560 000	2 520 000
	<b>3 560 000</b>	<b>2 520 000</b>

**8 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG**

Namn	Org.nr	Eget kapital	Resultat	Bokf värde
EB-SB Fastigheter AB	556299-8491	104 347	8 713	659 223

Säte: Stockholm, ägarandel 100%

Antal aktier: 20 000 med kvotvärde 100

Säte: Stockholm, ägarandel 100%

**9 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN**

	Moderbolag		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga temporära skillnader	0	0	509	211
	0	0	<b>509</b>	<b>211</b>

**10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	Moderbolag		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>104 914</b>
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Årets försäljningar	0	0	0	-104 714
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

**Utgående redovisat värde**

Av koncernens balanspost avser 0 (0) marknadsnoterade aktier och fondandelar

Verkligt värde marknadsnoterade aktier och fondandelar			0	0
			0	0

**11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	Moderbolag		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0	82	52
	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>82</b>	<b>52</b>

**12 UPPSKJUTEN SKATTESKULD**

	Moderbolag		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld koncernmässigt övervärde på byggnader	0	0	15 626	15 626
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	0	0	25 528	21 436
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 154</b>	<b>37 062</b>

**13 SKULDER TILL SEB-STIFTELSEN**

	Moderbolag		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till SEB-stiftelsen som förfaller till betalning mindre än ett år från balansdagen	650 000	0	650 000	0
1-5 år från balansdagen	0	650 000	500 000	650 000
	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>	<b>1 150 000</b>	<b>650 000</b>

Moderbolagets skulder uppgår 2024 12 31 till 650 000 tkr (650 000 tkr).

Koncernens skulder uppgår 2024 12 31 till 1150 000 tkr (650 000 tkr).

Moderbolagets lån förfaller till betalning 2025 03 31

Dotterbolagets lån förfaller till betalning 2029-01-31

Räntebindningsstrukturen på balansdagen

Rörlig ränta STIBOR-relaterad	325 000	325 000	575 000	325 000
Fast femårig ränta	325 000	325 000	575 000	325 000
	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>	<b>1 150 000</b>	<b>650 000</b>

#### 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Moderbolag		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för långfristiga skulder till SEB-Stiftelsen				
Fastighetsinteckningar	0	0	0	0
Pant i aktier i dotterföretag	659 223	659 223	659 223	659 223
	<b>659 223</b>	<b>659 223</b>	<b>659 223</b>	<b>659 223</b>

#### 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Moderbolag		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	0	0	39 362	30 901
Övriga upplupna kostnader	80	80	1 263	500
	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>40 625</b>	<b>31 401</b>

#### 16 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

EB-SB Holding AB har under mars 2025 ingått tilläggsavtal till kreditavtal med SEB Stiftelsen, Skandinaviska ensklida bankens pensionsstiftelse. Lånets avtalstid har förlängts från 2025-03-31 till 2030-03-31.

#### Underskrifter

Koncernredovisning och årsredovisning  
Stockholm det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Leif Almhorn  
Ledamot, ordförande

Anna-Karin Glimström  
Ledamot

Svante Tuvlind  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Theodor Hugosson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page  
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

**LEIF ALMHORN****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EB-SB Holding AB**

535aeada-0eb2-4960-af1a-7d9203be95fa - 2025-05-19 19:15:01 UTC +03:00

BankID / Freja eID - eef14d88-751f-4e60-976c-39922dabc3cf - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**SVANTE TUVLIND****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EB-SB Holding AB**

c12baaa6-f546-46cd-bd53-9f6bc002f9c2 - 2025-05-20 09:47:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 54540aec-85b0-4081-ad84-d1f204061809 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**ANNA-KARIN GRANBERG GLIMSTRÖM****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Skandinaviska Enskilda Banken AB**

46c29714-ab8d-4b76-ba0c-fc16f3c59275 - 2025-05-21 16:40:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 96b5f138-37ab-4e30-9f0c-2946296f57d1 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**CARL JOHAN THEODOR HUGOSSON****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst & Young AB**

5a2f2950-ac3d-45ae-ab8b-14c93f5971b0 - 2025-05-22 09:49:23 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e3e5b8a7-27d1-4b3e-b51b-6e45d2b21a87 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygast  
.....Karin Schött.....

Karin Schött

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i EB-SB Holding AB, org.nr 556586-1324

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för EB-SB Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av EB-SB Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ernst & Young AB

Theodor Hugosson  
Auktoriserad revisor

2025061312902

Penneo dokumentnyckel: DKM2I5F4QH-AYHD8-67C1V-XLXHC-EXFC1

# 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."

## CARL JOHAN THEODOR HUGOSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 69810610448d6f[...]2693afd1cae09

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-22 08:21:26 UTC



2025061312903

Penneo dokumentnyckel: DKM2I-5F4QH-AYHD8-67C1V-XLXHC-EXFCT

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://eutl.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.