

**Årsredovisning**  
för  
**SIBA Fastigheter AB**  
556170-8057

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-10.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Fabian Bengtsson  
Verkställande direktör  
2025-06-10

# Årsredovisning

för

## SIBA Fastigheter AB

556170-8057

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	14

Styrelsen och verkställande direktören för SIBA Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget är moderbolag i SIBA Fastigheter-koncernen som bedriver fastighetsförvaltning. Företaget handhar koncernens administration.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 5, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i 7 kap. 3 § ÅRL.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget tillämpar från år 2024 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Finansiella tillgångar redovisas nu till verkligt värde vilket har resulterat i att orealiserade värdeökningar om 53,3 Mkr redovisas i resultaträkningen.

Under året har företaget avyttrat aktier i det fastighetsförvaltande dotterföretaget Kvilletornet AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	5 026	5 142	5 926	5 433
Resultat efter finansiella poster	91 420	-13 953	-9 363	4 643
Justerat eget kapital	694 878	568 608	554 184	563 330
Balansomslutning	930 788	783 094	719 785	700 712
Soliditet (%)	75	73	77	80

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	999 900	199 980	552 630 634	14 397 130	568 227 644
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			14 397 130	-14 397 130	0
Årets resultat				126 349 869	126 349 869
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>999 900</b>	<b>199 980</b>	<b>567 027 764</b>	<b>126 349 869</b>	<b>694 577 513</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	567 027 764
årets vinst	126 349 869
	<b>693 377 633</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	693 377 633
	<b>693 377 633</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2025061833189

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		5 026 137	5 141 882
		<b>5 026 137</b>	<b>5 141 882</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 230 701	-3 517 704
Personalkostnader	2	-9 984 934	-12 029 935
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-394 358	-385 958
		<b>-13 609 993</b>	<b>-15 933 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 583 856</b>	<b>-10 791 715</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	34 458 819	-12 563 120
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	63 472 451	4 794 905
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	12 832 191	12 875 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-10 759 573	-8 268 689
		<b>100 003 888</b>	<b>-3 161 320</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>91 420 032</b>	<b>-13 953 035</b>
Bokslutsdispositioner	7	44 931 534	33 144 209
<b>Resultat före skatt</b>		<b>136 351 566</b>	<b>19 191 174</b>
Skatt på årets resultat	8	-10 001 697	-4 794 044
<b>Årets resultat</b>		<b>126 349 869</b>	<b>14 397 130</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 064 234	1 458 592
		<b>1 064 234</b>	<b>1 458 592</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	292 528 897	292 578 897
Fordringar hos koncernföretag	12	196 816 217	219 075 281
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	307 316 748	219 444 485
		<b>796 661 862</b>	<b>731 098 663</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>797 726 096</b>	<b>732 557 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 215	2 591
Övriga fordringar		5 558 618	40 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 379 320	956 858
		<b>6 940 153</b>	<b>999 925</b>
<i>Kassa och bank</i>		126 121 256	49 536 950
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>133 061 409</b>	<b>50 536 875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>930 787 505</b>	<b>783 094 130</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		999 900	999 900
Reservfond		199 980	199 980
		<b>1 199 880</b>	<b>1 199 880</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		567 027 764	552 630 634
Årets resultat		126 349 869	14 397 130
		<b>693 377 633</b>	<b>567 027 764</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>694 577 513</b>	<b>568 227 644</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	14	378 644	479 178
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	420 976	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>420 976</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	16	218 230 754	206 495 691
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>218 230 754</b>	<b>206 495 691</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		200 198	235 326
Aktuella skatteskulder		15 198 444	5 435 075
Övriga skulder		461 226	490 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 319 750	1 730 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 179 618</b>	<b>7 891 617</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>930 787 505</b>	<b>783 094 130</b>

2025061833192

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Förändringen har inte haft någon effekt på bolagets resultat och ställning.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Finansiella tillgångar och skulder värderas enligt kapitel 12 i BFNAR 2012:1 samt redovisning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på andelar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och med tillägg för uppskrivning. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### *Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Inventarier

*Nyttjandeperiod*  
5 år

#### **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 12 (Finansiella instrument värderade enligt 4 kap. 14a-14e §§ årsredovisningslagen ) i BFNAR 2012:1.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar och skulder har klassificerats i olika värderingskategorier i enlighet med kapitel 12 i BFNAR 2012:1. Klassificeringen i olika värderingskategorier ligger till grund för hur de finansiella instrumenten ska värderas och hur värdeförändringar ska redovisas.

#### *(i) Finansiella tillgångar som innehas för handel*

Finansiella tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. I kategorin ingår derivat med positivt verkligt värde. Värdering sker baserat på fastställda marknadskurser.

#### *(ii) Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som har fastställts eller fastställbara betalningar, men som inte är derivat. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs efter avdrag för osäkra fordringar.

#### *(iii) Finansiella tillgångar som kan säljas*

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. Innehav av aktier och andelar som inte redovisas som dotterföretag, intresseföretag eller gemensamt styrda företag redovisas här. Här redovisas koncernens innehav av börsaktier och företagsobligationer, både direktägda och i fonder. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

#### *(iv) Finansiella skulder som innehas för handel*

Finansiella skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I kategorin ingår derivat med negativt verkligt värde.

#### *(v) Övriga finansiella skulder*

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### *Pensioner*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	5	5

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	34 458 819	0
Nedskrivning på andelar	0	-12 563 120
	<b>34 458 819</b>	<b>-12 563 120</b>

### Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna aktieutdelningar	951 602	1 015 430
Ränta företagsobligationer	2 231 412	3 923 570
Realisationsresultat vid avyttring andelar	6 809 779	-988 263
Återföring av nedskrivningar	6 331 743	3 141 983
Värdejustering kapitalplaceringar	47 008 607	-2 458 930
Övrigt	139 308	161 115
	<b>63 472 451</b>	<b>4 794 905</b>

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	9 980 068	11 275 462
Övriga ränteintäkter	2 852 123	1 600 122
	<b>12 832 191</b>	<b>12 875 584</b>

2025061833197

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-10 757 877	-8 260 665
Övriga räntekostnader	-1 696	-8 024
	<b>-10 759 573</b>	<b>-8 268 689</b>

### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	45 981 000	34 378 000
Lämnade koncernbidrag	-1 150 000	-1 200 000
Förändring av överavskrivningar	100 534	-33 791
	<b>44 931 534</b>	<b>33 144 209</b>

### Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	9 580 721	4 794 044
Uppskjuten skatt	420 976	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>10 001 697</b>	<b>4 794 044</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 998 364	1 984 916
Inköp	0	63 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-49 552
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 998 364</b>	<b>1 998 364</b>
Ingående avskrivningar	-539 772	-203 366
Försäljningar/utrangeringar	0	49 552
Årets avskrivningar	-394 358	-385 958
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-934 130</b>	<b>-539 772</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 064 234</b>	<b>1 458 592</b>

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	307 138 017	181 153 203
Inköp	0	120 335 377
Försäljningar	-50 000	-19 684 563
Omklassificeringar	0	-4 502 000
Aktieägartillskott	0	29 836 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>307 088 017</b>	<b>307 138 017</b>
Ingående nedskrivningar	-14 559 120	-19 898 000
Försäljningar	0	13 400 000
Omklassificeringar	0	4 502 000
Årets nedskrivningar	0	-12 563 120
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-14 559 120</b>	<b>-14 559 120</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>292 528 897</b>	<b>292 578 897</b>

**Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Remhuset i Växjö AB	100	100	2 000	8 561 063
AB Remstocken	100	100	1 000	27 320 000
Riebe Holding AB	100	100	8 500 000	105 757 943
Sibahuset vid Backaplan AB	100	100	1 000	112 630 000
Remhuset i Uddevalla AB	100	100	1 000	8 570 000
Remhuset Jolen AB	100	100	50 000	16 434 523
Remhuset Högsbo AB	51	51	510	5 654 934
Överby Lager 2 AB	100	100	1 000	7 600 434
				<b>292 528 897</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Remhuset i Växjö AB	556136-4554	Göteborg	8 857 763	-105 037
AB Remstocken	556313-5838	Göteborg	73 750 887	316 152
Riebe Holding AB	556492-1343	Göteborg	200 952 535	1 028 285
Sibahuset vid Backaplan AB	556687-0506	Göteborg	108 748	-485 762
Remhuset i Uddevalla AB	556686-9607	Göteborg	396 301	-1 137 296
Remhuset Jolen AB	559052-7304	Göteborg	156 231	-1 619 262
Remhuset Högsbo AB	556840-5194	Göteborg	515 501	-2 969 055
Överby Lager 2 AB	559122-6161	Göteborg	5 843 575	-280 795

**Not 12 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	219 075 281	267 951 063
Tillkommande fordringar	3 279 115	58 961 993
Avgående fordringar	-25 538 179	-107 837 775
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 816 217</b>	<b>219 075 281</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 816 217</b>	<b>219 075 281</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	228 314 880	219 786 968
Tillkommande tillgångar	121 746 432	42 508 000
Avgående tillgångar	-87 214 518	-33 980 088
<b>Vid årets slut</b>	<b>262 846 794</b>	<b>228 314 880</b>
<b>Akkumulerade värdejusteringar</b>		
Vid årets början	-8 870 395	-9 553 448
Orealiserade värdeförändringar aktier	-522 569	-1 146 713
Orealiserade värdeförändringar företagsobligationer	2 141 509	-1 312 217
Orealiserade värdeförändringar kapitalförsäkring	42 851 014	0
Under året återförda nedskrivningar	8 870 395	3 141 983
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 469 954</b>	<b>-8 870 395</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>307 316 748</b>	<b>219 444 485</b>

**Not 14 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	378 644	479 178
	<b>378 644</b>	<b>479 178</b>

**Not 15 Uppskjuten skatteskuld**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld temporär skillnad andelar	420 976	0
	<b>420 976</b>	<b>0</b>

2025061833200

**Not 16 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år från balansdagen	218 230 754	206 495 691
	<b>218 230 754</b>	<b>206 495 691</b>

**Not 17 Checkräkningskredit**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	45 000 000	45 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter &amp; eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar i koncernföretag	50 000 000	50 000 000
Eventalförpliktelser	0	0
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Bengtsson  
Ordförande

Eva Bengtsson

Fabian Bengtsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Mathias Ljung  
Auktoriserad revisor

2025061833201



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2025 22:03

**SENT BY OWNER:**

Kristofer Svanström • 03.06.2025 20:44

**DOCUMENT ID:**

rkW9qMTnfgl

**ENVELOPE ID:**

SkeqqGp3zxx-rkW9qMTnfgl

**DOCUMENT NAME:**

556170-8057 SIBA Fastigheter AB för 20240101-20241231.pdf

14 pages

**SHA-512:**

25b213292f9114a70dcf5f1d54a06806759f64c237d5334c18509cb41f0b138c8fd021df7aed214fc4ab29134b608c20cfe690b42cb44f4448579122b954a2eb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Fabian Valdemar Bengtsson fb1@siba.se	Signed Authenticated	03.06.2025 20:55 03.06.2025 20:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/25) IP: 94.234.78.188
2. Martin Henrik Valdemar Bengtsson martin.bengtsson@siba.se	Signed Authenticated	03.06.2025 22:10 03.06.2025 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/03) IP: 81.224.61.201
3. Eva Marie-Anne Bengtsson eva.bsson@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2025 09:33 04.06.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/06/02) IP: 172.226.49.0
4. Carl Lennart Mathias Ljung mathias.ljung@se.gt.com	Signed Authenticated	04.06.2025 22:03 04.06.2025 22:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/18) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SIBA Fastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556170 - 8057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SIBA Fastigheter Aktiebolag för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SIBA Fastigheter Aktiebolag 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 huruvida 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 och verkställande direktörens förvaltning för SIBA Fastigheter Aktiebolag 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 och verkställande direktören 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 SIBA Fastigheter Aktiebolag 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för

att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Mathias Ljung  
Auktoriserad revisor

2025061833205



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2025 22:03

**SENT BY OWNER:**

Kristofer Svanström · 04.06.2025 14:07

**DOCUMENT ID:**

ryGVZwhaGll

**ENVELOPE ID:**

ByfX-vnaMgl-ryGVZwhaGll

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse SIBA Fastigheter Aktiebolag 2024-01-01-2024-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

e9879f302e8b69ce758cb929da61bdd95ea13a113a5c248fff1ed926310fcafd5da468b9bbdc6c0d02e492df7d4e0fd6768aec1c2fcb8a2366f4b14dc0a13cb1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Lennart Mathias Ljung	✍ Signed	04.06.2025 22:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/08/18)
g mathias.ljung@se.gt.com	Authenticated	04.06.2025 20:45	Low	IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

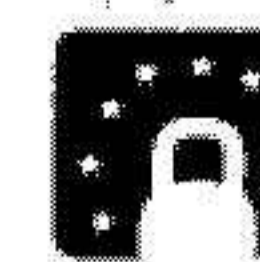
Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

2025061833206

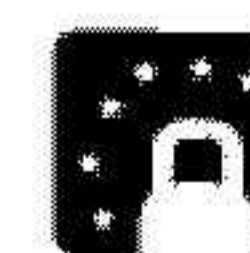
Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed