

Årsredovisning

för

Hemvist i Mälardalen AB

559051-3403

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Viktor Mandel, Styrelseledamot

2022-07-05

Styrelsen för Hemvist i Mälardalen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och eller aktier. Bolaget är ett helägt dotterbolag till SBB Kåpan Bostadsfastigheter AB org nr 559305-4942. Hemvist i Mälardalen AB upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 7:2.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga andelar i bolaget förvärvats av SBB Kåpan Bostadsfastigheter AB org nr 559305-4942.

Bolaget har under året namnändrat från Sveafastigheter Hemvist AB till Hemvist i Mälardalen AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 705	5 156	3 518	1 970
Resultat efter finansiella poster	-10 747	-27 264	-11 933	561
Soliditet (%)	1,61	0,43	0,56	1,32

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	31 423	-28 264	3 209
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-28 264	28 264	0
Erhållna aktieägartillskott		22 523		22 523
Årets resultat			-10 747	-10 747
Belopp vid årets utgång	50	25 682	-10 747	14 985

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 681 773
årets förlust	-10 747 271
	14 934 502
disponeras så att i ny räkning överföres	14 934 502
	14 934 502

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 705 117	5 156 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 705 117	5 156 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 214 480	-4 441 177
Summa rörelsekostnader		-2 214 480	-4 441 177
Rörelseresultat		-509 363	714 823
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 604 828	2 604 828
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	59 518 721	47 907 000
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-37 500	-30 400 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-67 114 301	-48 090 300
Summa finansiella poster		-10 237 908	-27 978 472
Resultat efter finansiella poster		-10 747 271	-27 263 649
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-1 000 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-1 000 000
Resultat före skatt		-10 747 271	-28 263 649
Årets resultat		-10 747 271	-28 263 649

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	4	393 479 094	33 476 556
Fordringar hos koncernföretag	5	377 065 853	462 312 672
Summa finansiella anläggningstillgångar		770 544 947	495 789 228
Summa anläggningstillgångar		770 544 947	495 789 228

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		49 655 699	232 812 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 796 120	25 920 316
Summa kortfristiga fordringar		54 451 819	258 732 395

Kassa och bank

Kassa och bank		104 933 880	0
Summa kassa och bank		104 933 880	0
Summa omsättningstillgångar		159 385 699	258 732 395

SUMMA TILLGÅNGAR

929 930 646

754 521 623

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

25 681 773

31 422 719

Årets resultat

-10 747 271

-28 263 649

Summa fritt eget kapital

14 934 502

3 159 070

Summa eget kapital

14 984 502

3 209 070

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

6

379 315 853

464 562 673

Summa långfristiga skulder

379 315 853

464 562 673

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 918

8 305

Skulder till koncernföretag

391 513 833

260 903 779

Övriga skulder

131 775 342

89 380

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 339 198

25 748 416

Summa kortfristiga skulder

535 630 291

286 749 880

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

929 930 646

754 521 623

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	59 518 721 59 518 721	47 907 000 47 907 000

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-4 973 252	-48 090 300
Övr räntekost kortfristiga skulder	-62 141 048	0
	-67 114 300	-48 090 300

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 776 556	50 326 556
Inköp	313 592 538	50 000
Aktieägartillskott	46 447 500	30 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 816 594	80 776 556
Ingående nedskrivningar	-47 300 000	-16 900 000
Årets nedskrivningar	-37 500	-30 400 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 337 500	-47 300 000
Utgående redovisat värde	393 479 094	33 476 556

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	462 312 662	521 638 995
Tillkommande fordringar	99 728 173	84 500 000
Avgående fordringar	-184 974 982	0
Omklassificeringar	0	-147 150 000
Kapitaliserat ränta	0	3 323 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 065 853	462 312 662
Utgående redovisat värde	377 065 853	462 312 662

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Koncernskulder	379 315 853	464 562 672
	379 315 853	464 562 672

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är SBB Käpan Bostad AB med organisationsnummer 559305-4934 med säte i Stockholm.

Not 8 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	645 890 000	762 300 000
	645 890 000	762 300 000

Stockholm 2022-06-15

Viktor Mandel
Viktor Mandel
Ordförande

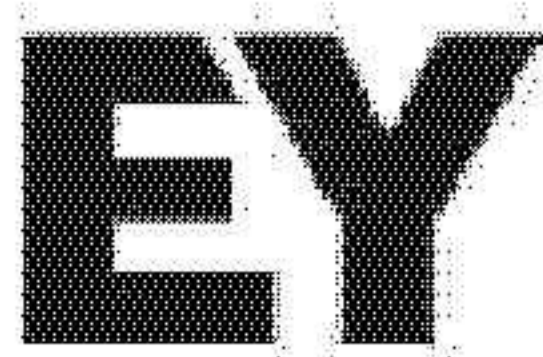
Lars Gärde
Lars Gärde

Svante Jernberg
Svante Jernberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-29

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemvist i Mälardalen AB, org.nr 559051-3403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemvist i Mälardalen AB för räkenskapsåret 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 Hemvist i Mälardalen ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Hemvist i Mälardalen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

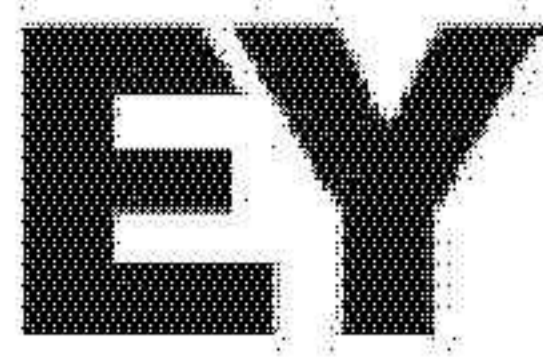
Revisorns ansvar

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 Hemvist i Mälardalen AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 Hemvist i Mälardalen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 29 juni 2022

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning och koncernredovisning

SBB Kåpan Bostad AB

Org.nr 559305-4934

Räkenskapsår 2021-03-04 - 2021-12-31


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2022.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 30 juni 2022



Lennart Schuss
Styrelseledamot

Vidimeras



Mia Valerius

**Årsredovisning
och
koncernredovisning**

SBB Kåpan Bostad AB

Org.nr 559305-4934

Räkenskapsår 2021-03-04 - 2021-12-31

SBB Kåpan Bostad AB
559305-4934

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBB Kåpan Bostad AB (559305-4934) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-03-04 - 2021-12-31. Företaget har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i tkr om inte annat anges.

Information om verksamheten

SBB Kåpan Bostad AB:s verksamhet bedrivs i dotterbolag vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av övervägande bostadsfastigheter. Bolaget är ett joint venture som ägs till 50 procent var av Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB (559053-5182) och Kåpan Tjänstepensionsförening.

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd består främst av bostäder. Fastighetsbeståndet omfattade per 2021-12-31 23 fastigheter med ett totalt värde om 5 758 mkr. Den sammanlagda ytan var 66 tkvm med ett hyresvärde om 128 Mkr.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för året uppgick till 101,9 mkr och driftnettot uppgick till 51,3 mkr. Kostnaderna för centraladministrationen uppgick under året till 5,5 mkr och räntekostnader uppgick till 21,8 mkr. Resultat efter skatt uppgick till 921,9 mkr med en orealiserad värdetförändring om 1 142,8 mkr. Orealiserade värdetförändringar förklaras av Indexuppräknings på hyresavtal samt sänkta avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -2,9 mkr och uppskjuten skatt till -241,9 mkr. Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, uppskjuten skatt på obeskattade reserver och utnyttjade underskottsavdrag. Skatten beräknas med med skattesatsen 20,6 procent.

Värdet för fastigheterna uppgick till 5 757,7 mkr per 31 december 2021. De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av året till 2 189,4 mkr och avsåg skulder till kreditinstitut. Belåningsgraden var 38 procent.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2021 till 2 971,9 mkr. Soliditeten uppgick till 48 procent. Kassflödet från löpande verksamhet uppgick till -94,0 mkr och likvida medel vid året slut uppgick till 197,2 mkr.

Väsentliga händelser under året

SBB Kåpan Bostad AB bildades den 17 februari 2021 och gjorde sin första transaktion i mars 2021 genom förvärvet av Hemvist i Mälardalen AB, som var ett delägt bolag mellan Svea Fastigheter och en extern part, med ett fastighetsvärde om 2 748 mkr. Koncernen har under 2021 förvärvat ytterligare fastigheter från SBB och Svea Fastigheter till ett värde om 1 238 mkr.

Utsikter för 2022

Koncernen ska verka för en hållbar bostadsutveckling och satsa på att växla upp bostadsbyggandet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall att uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

SBB Kåpan Bostad AB
559305-4934

Händelser efter balansdagen

SBB Kåpan Bostad AB har gjort bedömningen att bolaget inte har en direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerhet på finansmarknaden. Koncernen anser sig stå väl rustad i förhållande till refinansiering och har vid behov stöd från sina ägare. Under första halvåret 2022 har skulder om drygt 570 miljoner kronor refinansierats och 400 miljoner kronor erhållits i aktieägartillskott.

Finansiell översikt

Koncernen	2021
Nettoomsättning, mkr	102
Driftnetto, mkr	51
Årets resultat, mkr	922
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 758
Antal fastigheter	23
Sollditet (%)	48,2%

Moderbolaget	2021
Årets resultat, mkr	-3
Balansomslutning	2 899
Sollditet (%)	70,6%

Nyckeltalsdefinitioner

<i>Driftnetto:</i>	<i>Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.</i>
<i>Marknadsvärde fastigheter:</i>	<i>Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.</i>
<i>Antal fastigheter:</i>	<i>Antal fastigheter vid periodens utgång.</i>
<i>Sollditet (%):</i>	<i>Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.</i>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	2 050 000 000
Årets resultat	-2 459 013
	<u>2 047 540 987</u>
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	<u>2 047 540 987</u>
	<u>2 047 540 987</u>

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

2021-03-04

- 2021-12-31

Belopp i tkr Not (10 månader)

Hysesintäkter	4	101 945
Fastighetskostnader	6, 7	-50 624
Driftnetto		51 321
Centraladministration	5, 6	-5 471
Resultat före finansiella poster		45 850
Finansiella kostnader	8	-21 799
Förvaltningsresultat		24 051
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	1 142 779
Resultat före skatt		1 166 830
Aktuell skatt	9	-2 917
Uppskjuten skatt	9	-241 993
Årets resultat		921 921
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		921 921

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

2021-03-04

- 2021-12-31

Belopp i tkr Not (10 månader)

Årets resultat		921 921
Övrigt totalresultat		0
Årets resultat		921 921
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		921 921

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10	5 757 704
Nyttjanderätt	11	157 985
Summa materiella anläggningstillgångar		5 915 689
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	12	25 952
Summa anläggningstillgångar		5 941 641
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	13	1 099
Övriga fordringar	13	20 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 573
Summa kortfristiga fordringar		25 202
Likvida medel	13, 16	197 191
Summa omsättningstillgångar		222 393
SUMMA TILLGÅNGAR		6 164 034
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	17	25
Övrigt tillskjutet kapital		2 050 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		921 921
Summa eget kapital		2 971 946
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	18, 21	858 832
Övriga långfristiga skulder	13, 18, 19	519 793
Uppskjutna skatteskulder	9	241 609
Skuld leasing	13	157 985
Summa långfristiga skulder		1 778 219
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19, 23	1 330 523
Leverantörsskulder	13, 18	59 783
Aktuella skatteskulder	9	3 222
Övriga skulder	13, 18	234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	20 107
Summa kortfristiga skulder		1 413 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 164 034

SBB Kåpan Bostad AB
559305-4934

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-02-17	0	0	0	0
Registrerat aktiekapital	25			25
Aktieägartillskott		2 050 000		2 050 000
Årets resultat			921 921	921 921
Övrigt totalresultat				
Årets totalresultat			921 921	921 921
Eget kapital 2021-12-31	25	2 050 000	921 921	2 971 946

SBB Kåpan Bostad AB
559305-4934

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

2021-03-04

Belopp i tkr

Not

- 2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster 45 850

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Erlagd ränta 8 -21 799

Betald inkomstskatt 9 305

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 24 356

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändringar av rörelsefordringar -14 202

Förändringar av rörelseskulder -104 110

Kassaflöde från den löpande verksamheten -93 956

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterbolag, efter avdrag för likvida medel -2 308 989

Investeringar i förvaltningsfastigheter -629 085

Förändring av andra långfristiga fordringar -25 952

Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 964 026

Finansieringsverksamheten

21

Upptagna lån från kreditinstitut 685 355

Upptagna lån från ägarbolag 519 793

Erhållet aktieägartillskott 2 050 000

Inbetalt aktiekapital 25

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 255 173

Årets kassaflöde

197 191

Likvida medel vid årets början -

Likvida medel vid årets slut 197 191

SBB Kåpan Bostad AB
559305-4994

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget SBB Kåpan Bostad AB, organisationsnummer 559305-4994 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Strandvägen 1, Stockholm.

Styrelsen har den 30 juni 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman den 30 juni 2022.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB Kåpan Bostad konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Leasingavtal

Leasingavtal där i all väsentlighet alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteläntäkter 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. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförliga.

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

Låneutgifter

Allmänna och särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Kvalificerade tillgångar är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Värdoförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdoförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdoförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdoförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdoförändringar på fastigheter beräknas som köpeskillning minus försäljningskostnader minus bokfört värde inkl. tidigare realiserade värdoförändringar.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 17 Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

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. Hyresfordringar: 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 och övriga kortfristiga fordringar 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 kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntelämnarna 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 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. 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.

SBB Kåpan Bostad AB
559305-4934

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Om kassaflöden i form av lösen av skulder i ett förvärvat dotterbolag anses utgöra en del av investeringskostnaden för bolaget redovisas de i investeringsverksamheten. Om lösen av skulder i bolaget inte utgör en integrerad del av investeringskostnaden för bolaget eller sker på frivillig basis redovisas de i finansieringsverksamheten.

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

Ändringar av IAS 1: Klassificering av skulder

Ändringarna till IAS 1 klargör och specificerar kraven för att klassificera skulder som kortfristiga eller långfristiga. Ändringarna klargör innebörden av vad som avses med en rätt att senarelägga skuldens reglering och att en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering ska föreligga vid redovisningsperiodens slut. Vidare förtydligas att klassificeringen är opåverkad av sannolikheten att ett företag kommer utnyttja sin rättighet att senarelägga regleringen och likaså för konvertibla skuldebrev där konverteringsrätten klassificerats som eget kapital. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. IASB publicerade dock ett utkast innehållandes ett förslag om att skjuta upp ikraftträdandet till 1 januari 2024. SBB Kåpan Bostad följer utvecklingen av ändringarna och bedömer vilken inverkan de kommer att få på dess nuvarande redovisningsprinciper.

Ändringar av IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar

Ändringarna klargör vilka kostnader som ska betraktas som oundvikliga vid identifiering och redovisning av förlustkontrakt. Dessa omfattar dels utgifter som har ett direkt samband med avtalet och dels indirekta hänförliga utgifter. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022. Ändringar i IFRS 3: Rörelseförvärv IASB har implementerat tre ändringar i IFRS 3 till följd av tidigare ändringar i det konceptuella ramverket. Samtidigt införts ett nytt tillägg som innebär att skulder och eventalförpliktelser inom tillämpningsområdet för IAS 37 och IFRIC 21 ska redovisas i enlighet med dessa istället för det konceptuella ramverket. I ändringen förtydligas även att IFRS 3 inte att eventualtillgångar tas med i en förvärvsanalys. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får tillämpas tidigare.

IFRS 9 Finansiella instrument

IASB har utfärdat ändringar i IFRS 9 som förtydligar vilka avgifter som ska inkluderas i 10 procentstestet för att avgöra om det skett en utsläckning av ett skuldinstrument. IFRS 9 är en del av "Den årliga förbättringscykeln 2018-2020". Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får förtidstillämpas. SBB Kåpan Bostad har inte förtidstillämpat ändringen och ändringen bedöms inte få en väsentlig påverkan på koncernen.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknads förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelarna som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla SBB Kåpan Bostad, samt den tidpunkt då SBB Kåpan Bostad kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

I samband med fastighetstransaktioner förekommer det ibland att del av den överenskomna köpeskillingen är villkorad av framtida händelser. Om skyldighet att betala ytterligare köpeskillning inte är beroende av SBB Kåpan Bostads framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför SBB Kåpan Bostads kontroll, redovisas en skuld. Om å andra sidan skyldigheten att betala tillkommande köpeskillning är beroende av SBB Kåpan Bostads framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger. I samband med vissa av SBB Kåpan Bostads förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, dvs. SBB Kåpan Bostad agerar köpare/ leasegivare i sale and leaseback-transaktioner. I de fall hyresavtalet är av längre karaktär förekommer väsentliga bedömningar i klassificeringen av leasingavtalet som antingen finansiellt eller operationellt, vilket påverkar huruvida den underliggande fastigheten redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde enligt IAS 40 eller bokas bort ur balansräkningen och ersätts av en leasingfordran enligt IFRS 16. SBB Kåpan Bostad analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa leasingavtalets klassificering.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Beräkningen av uppskjuten skatt har gjorts utifrån samma nominella skattesats som för aktuell skatt, på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 101,9 mkr och utgörs huvudsakligen av bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. Totalt antal hyreskontrakt som inte utgör bostads- och bilplatshyreskontrakt uppgår till 11 stycken, motsvarande 5,5 mkr och 5 procent av kontraktsvärdet.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021-03-04	- 2021-12-31
Anställda i moderbolaget		
Medelantal anställda		-
Anställda i dotterbolagen		
Medelantal anställda		0,5
kvinnor		0,3
män		0,2
Personalkostnader, moderbolaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		-
Summa		-
Övriga anställda		
Summa		-
Personalkostnader, dotterbolagen		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		-
Summa		-
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar		-236
Sociala avgifter		-74
Summa		-311

Anställda finns i koncernen från oktober 2021.

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Antal	Varav män
Styrelse	4	75%
VD och ledande befattningshavare	1	100%
Totalt	5	80%

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under räkenskapsåret.

Not 6 Driftskostnader

	2021-03-04	- 2021-12-31
Fastighetskostnader		
Drift		-11 744
Underhåll		-3 572
Förvaltningsadministration		-33 361
Fastighetsskatt		-1 947
Centraladministration		
Övriga externa kostnader		-5 160
Personalkostnader		-311
Summa		-56 095

Not 7 Arvode till revisor

	2021-03-04	- 2021-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget		-1 400
Annan revisionsverksamhet, övriga tjänster och skatterådgivning		-177
Summa		-1 577

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

Not 8 Finansiella kostnader

	2021-03-04
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:	- 2021-12-31
Räntekostnader kreditinstitut	-11 653
Räntekostnader övriga skulder	-4 180
Räntekostnader leasingkulder	-3 988
Övrigt	-1 977
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-21 799

Not 9 Skatt

Koncernen redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent.

	2021-03-04
	- 2021-12-31
Aktuell skatt	-2 917
Uppskjuten skatt	-241 993
Redovisad skatt	-244 910
Avstämmning av effektiv skattesats	- 2021-12-31
Resultat före skatt	1 166 830
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	240 367
Skatteeffekt av:	
Justering aktuell skatt tidigare år	2 203
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	4 433
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskott	-4 762
Övriga skattemässiga justeringar	2 669
Redovisad skatt	244 910

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2021-03-04
	- 2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld	
Uppskjuten skatt fastigheter	-251 280
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-353
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	10 024
Redovisat värde	-241 609

Totala underskottsavdrag uppgår till 101,2 mkr per 2021-12-31 varav 48,7 mkr har betraktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Savills Sweden AB. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,74 procent till 4 procent. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

	2021-12-31
Verkligt värde	
Ingående redovisat värde	-
Förvärv	3 985 840
Investeringar	629 085
Orealiserade värdeförändringar	1 142 779
Utgående redovisat värde	5 757 704

Under året har låneutgifter aktiverats med 14,4 mkr.

	2021-03-04
	- 2021-12-31
Värdeförändringar	
Orealiserade värdeförändringar	1 142 779
Realiserade värdeförändringar	-
Summa	1 142 779

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	2021-12-31	
	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde:	+/- 5 %	200 197/-200 196
Kalkylränta:	+/- 0,25 %	- 237 633/278 665
Direktavkastningskrav:	+/- 0,25 %	- 237 633/278 665

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

Not 11 Nyttjanderätt

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

	2021-12-31
Ingående balans	-
Tillkommande avtal	157 985
Utgående redovisat värde	157 985

Utöver tomträttsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leaseingskuld redovisas i balansräkningen.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31
Ingående balans	-
Tillkommande fordringar	25 952
Utgående redovisat värde	25 952

Not 13 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori i nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga fordringar	-	25 952	25 952
Hysesfordringar	-	1 099	1 099
Övriga fordringar	-	20 530	20 530
Likvida medel	-	197 191	197 191
Summa	-	244 772	244 772
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	858 832	858 832
Övriga långfristiga skulder	-	519 793	519 793
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	1 330 523	1 330 523
Leverantörsskulder	-	59 783	59 783
Övriga skulder	-	234	245 861
Summa	-	2 769 165	3 014 792

Kreditriskeponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och fordringar 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 är 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, leverantörsskulder, och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

SBB Kåpan Bostad AB
559305-4934

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31
Skattekonto	446
Forordningar fastighetstransaktioner	15 695
Övrigt	4 389
Redovisat värde	20 530

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31
Upplupen intäkt	1 074
Förutbetalda driftskostnader	209
Förutbetalda försäkringskostnader	506
Förutbetalda räntekostnader	1 107
Förutbetald hyra och tomträttsavgäld	677
Redovisat värde	3 573

Not 16 Likvida medel

	2021-12-31
Kassa och bank	197 191
Redovisat värde	197 191

Not 17 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2021-03-04	-	-
Nybildande av bolag	25 000	25 000
Utgående värden 2021-12-31	25 000	25 000

Aktiekapital

Per den 2021-12-31 består aktiekapitalet av 25 000 aktier med ett kvotvärde på 1 kr.

Not 18 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerat mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i koncernen
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta koncernens betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långlivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktensliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2021-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut, nominella belopp	1 330 523	858 832	-	-	2 189 355
Skulder till ägarbolag	-	-	-	519 793	519 793
Leverantörsskulder	59 783	-	-	-	59 783
Övriga kortfristiga skulder	234	-	-	-	234
Summa	1 390 540	858 832	-	519 793	2 769 165

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för Kåpan Bostad. Ränterisk påverkar Kåpan Bostad dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i Kåpan Bostads löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Kåpan Bostads samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna, dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Kåpan Bostad. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränterisken ska mätas på Kåpan Bostads nettoskuldssättning.

	2021-12-31	Totalt
Ränteförfallostruktur		
Rörligt		1 493 651
1-2 år		-
2-3 år		695 704
4-5 år		-
Summa		2 189 355

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att Käpan Bostads hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Åldersanalys för hyresfordringar på balansdagen redovisas nedan.

	2021-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	199
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	-
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	175
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	1 022
Redovisat värde	1 396

Reservering hyresfordringar

	2021-12-31
Årets reserveringar	-297
Summa reserv osäkra hyresfordringar	-297

Utgående redovisat värde

1 099

Fordringar utgörs av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Käpan Bostad skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2021-12-31
Skulder till ägarbolag	519 793
Redovisat värde	519 793

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	39
Upplupna driftkostnader	-2 064
Upplupna transaktionskostnader	878
Förutbetalda hyresintäkter	10 618
Upplupna räntor	383
Övriga poster	6 125
Redovisat värde	20 107

Not 21 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-02-17	Kassaflödes- påverkande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	685 355	1 504 000	2 189 355
Skulder till ägarbolag	-	519 793	-	519 793
Summa	-	1 205 148	1 504 000	2 709 148

Not 22 Ställda säkerheter

	2021-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	378 990
Fastighetsinteckningar	2 860 975
Summa	3 239 965

Not 23 Transaktioner med närstående

Koncernens transaktioner med närstående inbegriper utlåning från ägarbolagen och på de lånen belöper ränta med 2-5 procent. Dessutom köper koncernen tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från bolag inom SBB-koncernen. Prissättning på tjänsterna sker till marknadsmässiga villkor.

Fastighetstransaktioner med ägarbolagen samt med bolag samägda av bolag inom SBB-koncernen sker baserat på fastlighetsvärderingar från externa värderingsinstitut.

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsemedlemmar har utgått under räkenskapsåret.

	2021-12-31
Långfristiga skulder till bolag inom SBB-koncernen	519 793

Transaktioner med närstående bolag inom SBB-koncernen under 2021 (mkr)

Ränta	1
Inköp av förvaltningstjänster	16
Fastighetstransaktioner	1 238

Transaktioner med bolag delägda av SBB-koncernen under 2021 (mkr)

Fastighetstransaktioner	2 748
-------------------------	-------

Not 24 Händelser efter balansdagen

SBB Käpan Bostad AB har gjort bedömningen att bolaget inte har en direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerhet på finansmarknaden. Koncernen anser sig stå väl rustad i förhållande till refinansiering och har vid behov stöd från sina ägare.

Under första halvåret 2022 har skulder om drygt 570 miljoner kronor refinansierats och 400 miljoner kronor erhållits i aktieägartillskott.

SBB Kåpan Bostad AB
559305-4934

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

2021-03-04

- 2021-12-31

Belopp i tkr	Not	(10 månader)
Övriga rörelsekostnader	3	-5 572
Rörelseresultat		-5 572
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	11 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 681
Resultat efter finansiella poster		-2 459
Bokslutsdispositioner		
Resultat före skatt		-2 459
Skatt	6	0
Årets resultat		-2 459

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

2021-03-04

- 2021-12-31

(10 månader)

Årets resultat		-2 459
Övrigt totalresultat		0
Totalresultat för året		-2 459

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	7	25
Fordringar hos koncernföretag	8, 15	2 412 548
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 412 573
Summa anläggningstillgångar		2 412 573
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernbolag	8	444 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11 794
Summa kortfristiga fordringar		456 185
Likvida medel	11	30 321
Summa omsättningstillgångar		486 506
SUMMA TILLGÅNGAR		2 899 079
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	12, 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25
		25
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		2 050 000
Årets resultat		-2 459
		2 047 541
Summa eget kapital		2 047 566
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10, 13	496 637
Skulder till koncernföretag	10, 13, 15	40 533
Övriga långfristiga skulder	13	272 486
Summa långfristiga skulder		809 656
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	9	0
Skulder till kreditinstitut	9	10 293
Leverantörsskulder		4 396
Skulder till koncernföretag	15	22 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	5 012
Summa kortfristiga skulder		41 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 899 079

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-03-04	0	0	0
Registrerat aktiekapital	25		25
Aktieägartillskott		2 050 000	2 050 000
Årets resultat		-2 459	-2 459
Årets totalresultat		-2 459	-2 459
Utgående eget kapital 2021-12-31	25	2 047 541	2 047 566

SBB Kåpan Bostad AB
559305-4934

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

2021-03-04

Belopp i tkr

Not

- 2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -5 572

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Erlagd ränta 5 -8 681

Erhållen ränta 11 794

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital -2 459

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändringar av rörelsefordringar -456 185

Förändringar av rörelseskulder 41 857

Kassaflöde från den löpande verksamheten -416 787

Investeringsverksamheten

Investeringar i dotterbolag -25

Kassaflöde från investeringsverksamheten -25

Finansieringsverksamheten

Nyemission, bolagets bildande, etc. 12 25

Erhållna aktieägartillskott 2 050 000

Upptagna fordringar på koncernföretag -2 412 548

Upptagna lån 13 809 656

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 447 133

Årets kassaflöde 30 321

Likvida medel vid årets början 0

Likvida medel vid årets slut 30 321

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för Juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 16 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

Not 3 Arvode till revisor

	2021-03-04
<i>Ernst & Young AB</i>	- 2021-12-31
Revisionsuppdraget	300
Summa	300

Not 4 Ränteläntäkter och liknande resultatposter

	2021-03-04
	- 2021-12-31
Ränteläntäkter, koncernbolag	11 794
Summa ränteläntäkter enligt effektivräntemetoden	11 794

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-03-04
	- 2021-12-31
Ränta på skulder till kreditinstitut	- 5 794
Ränta på skulder till ägarbolag	- 1 343
Övriga finansiella kostnader	- 1 544
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	- 8 681

Not 6 Skatt

	2021-03-04
	- 2021-12-31
Aktuell skatt	-
Redovisad skatt	-
Avstämning av effektiv skattesats	2021-12-31
Resultat före skatt	- 24 59
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	-
Redovisad skatt	-

Not 7 Andelar i dotterföretag

	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Förvärv	25
Utgående redovisat värde	25

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt ägda aktier och andelar. Se not 15 för komplett koncernstruktur.

Bolag	Org. nummer	Säte	Kapitalandel	Eget kapital 2021-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
SBB Käpan Bostadsfastigheter AB	559305-4942	Stockholm	100%	3 668	25
Utgående redovisat värde				3 668	25

Not 8 Fordringar hos koncernbolag

	2021-12-31
Långfristigt	
Ingående bokfört värde	-
Tillkommande fordringar	2 412 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 412 548
Utgående redovisat värde	2 412 548
Kortfristigt	
Ingående bokfört värde	-
Tillkommande fordringar	444 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 391
Utgående redovisat värde	444 391

2023021302627

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31
Upplupna räntelntäkter från koncernbolag	11 794
Redovisat värde	11 794

Not 10 Finansiella Instrument

I nedanstående tabell presenteras finansiella tillgångar och skulder, uppteagna till redovisat värde respektive redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Andelar i koncernföretag	-	25	25
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	-	2 412 548	2 412 548
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	444 391	444 391
Likvida medel	-	30 321	30 321
Summa	-	2 412 548	2 412 548
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	496 637	496 637
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	40 533	40 533
Övriga långfristiga skulder	-	272 486	272 486
Leverantörsskulder	-	4 396	4 396
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	10 293	10 293
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	22 156	22 156
Summa	-	846 501	846 501

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2021.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder som avses i detta stycke består av skulder till kreditinstitut och övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande 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 indefinition i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Not 11 Likvida medel

	2021-12-31
Kassa och bank	30 321
Redovisat värde	30 321

Not 12 Eget kapital

Per den 2021-12-31 består aktiekapitalet av 25 000 aktier med ett kvotvärde på 1 kr.

Not 13 Upplåning

	2021-12-31
Förfallotider	313 019
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	313 019
Summa	313 019

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31
Upplupna administrationskostnader	5 012
Redovisat värde	5 012

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

Not 15 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen och Käpan Tjänstepension. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper bland annat utlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 2-5 procent ränta som betalas kvartalsvis. Dessutom köper bolaget tjänster avseende administrativ förvaltning från bolag inom SBB-koncernen. Prissättning på tjänsterna sker till marknadsmässiga villkor. Se även upplysningar i Not 22 Transaktioner med närstående för koncernen.

	2021-12-31
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	22 156
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	444 391
Långfristiga skulder hos koncernföretag	40 533
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2 412 548

Inköp av förvaltningstjänster från bolag inom SBB-koncernen 5 012

Koncernstruktur 2021-12-31

Namn	Organisationsnr	Ägare	Verksamhet	Land	Ägarandel
SBB Käpan Bostadsfastigheter AB	559305-4942	SBB Käpan Bostad AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Söderby 2:60 & 2:61 AB	559252-4697	SBB Käpan Bostadsfastigheter AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Järvinge 2 AB	559101-8733	SBB Käpan Bostadsfastigheter AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Nykvarn Kallebyggen 1 AB	556973-7264	SBB Käpan Bostadsfastigheter AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Ströpstå AB	559208-8735	SBB Käpan Bostadsfastigheter AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Vårholmen 6 AB	559039-2212	SBB Käpan Bostadsfastigheter AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist i Mälardalen AB	559051-3403	SBB Käpan Bostadsfastigheter AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Focken 1 & 2 AB	556974-8527	Hemvist i Mälardalen AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Neptun 1 AB	559053-5273	Hemvist i Mälardalen AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Norby 123:1 AB	559053-5299	Hemvist i Mälardalen AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Romberga 23:55 AB	559077-7594	Hemvist i Mälardalen AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Upplands-Väsby Drabant AB	559146-1388	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Upplands-Väsby Drabant 2 AB	559189-0909	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Apelvägen AB	559146-1354	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Uppsala Cykelkungen AB	559147-6568	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Västerås Hydran AB	559168-0649	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Nya Gatan AB	559202-6099	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Uppsala Svanen AB	559202-6107	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Uppsala Rudbeckia AB	559202-6156	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Nacka Björnen AB	559218-1704	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Älvdansen 2 AB	559270-2707	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist Älvdansen 3 AB	559270-2756	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Hemvist i Jordbro AB	559300-7254	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Penthouse AB	559256-3950	Hemvist i Mälardalen AB	Holdingbolag	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen A	559232-8735	Hemvist i Mälardalen AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Villunda 6:84 AB	559177-3170	Hemvist Upplands-Väsby Drabant AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Älta 109:6 AB	559053-6380	Hemvist Apelvägen AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Sälå Backe 46:3 AB	559117-5772	Hemvist Uppsala Cykelkungen AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Västerås Hydran 2 AB	559122-6088	Hemvist Västerås Hydran AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Sleklaån 134:31 AB	559053-6307	Hemvist Nya Gatan AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Käbo 61:3 AB	556998-9642	Hemvist Uppsala Svanen AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Käbo 78:2 AB	559122-6054	Hemvist Uppsala Rudbeckia AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Älta 109:7 AB	559080-4315	Hemvist Nacka Björnen AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Romberga 23:61 AB	559122-2947	Hemvist Älvdansen 2 AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Hemvist Romberga 23:56 AB	559122-6005	Hemvist Älvdansen 3 AB	Fastighetsbolag	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Penthouse ÄL AB	559285-3617	Sveafastigheter Bostad Penthouse AB	Holdingbolag	Sverige	100
Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB	559285-3609	Sveafastigheter Bostad Penthouse AB	Holdingbolag	Sverige	100

Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	524 900
Summa	524 900

Not 17 Eventualförpliktelser

	2021-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag	186 200
Summa	186 200

Not 18 Händelser efter balansdagen

För information om händelser efter balansdagen, se koncernens årsredovisning not 24.

Not 19 Förslag till vinstdisposition

kr	2021-12-31
Till årsstämman förfoganda står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	2 050 000 000
Årets resultat	-2 459 013
	2 047 540 987
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	2 047 540 987
	2 047 540 987

SBB Käpan Bostad AB
559305-4934

2023021302630

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

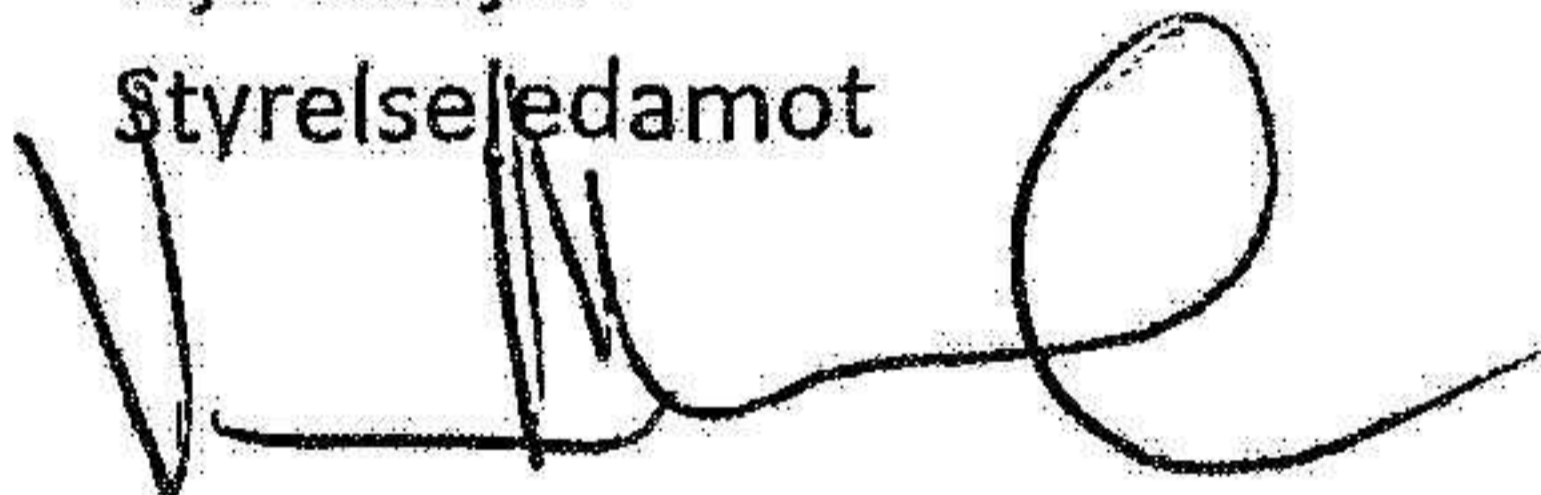
Stockholm, 2022-06-30



Lennart Schuss
Styrelsens ordförande



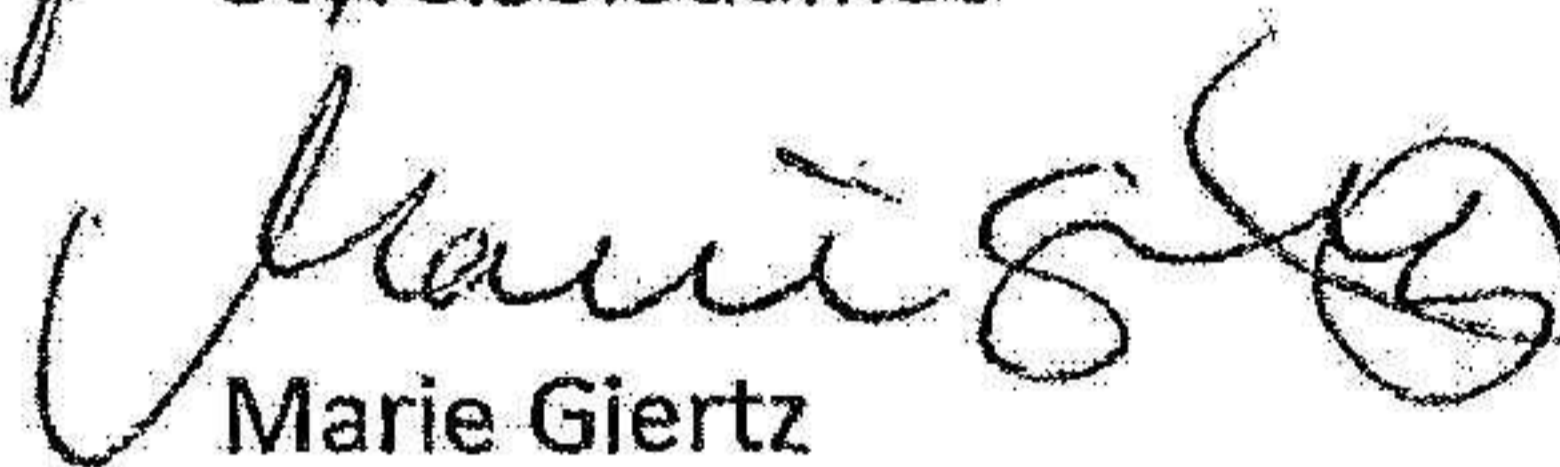
Ilija Batljan
Styrelseledamot



Viktor Mandel
Verkställande direktör




Gunnar Balsvik
Styrelseledamot



Marie Giertz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30

Ernst & Young AB

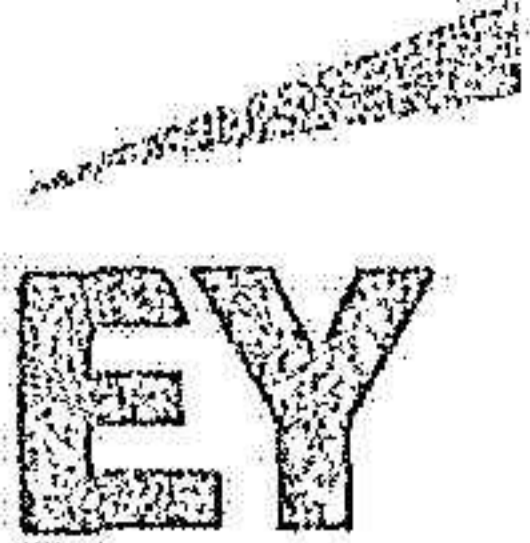


Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Vidimeras



Mia Valerius



Building a better
working world

202302130263

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Kåpan Bostad AB, org.nr 559305-4934

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBB Kåpan Bostad AB för år 2021-03-04-2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av Intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 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 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 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 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.

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 och verkställande direktörens förvaltning av SBB Kåpan Bostad AB för år 2021-03-04-2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Building a better
working world

2023021302632

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 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 fortlöpande 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. 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.

Stockholm den 30:e juni 2022

Ernst & Young AB

Gabriel Noyeva
Auktoriserad revisor

Vidimeras

Mia Valerius

Mia Valerius