

ÅRSREDOVISNING

för

SIB Fastigheter Nr 2 AB

Org.nr. 559456-8544

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-02.

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

Charles Lilljegen Rostedt, Styrelseledamot

2026-04-02

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Verksamhetens art och inriktning**

Bolaget bedriver förvaltning och uthyrning av fastigheter.

Säte

Företagets säte är Enköping Kommun/Uppsala län.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

SIB Fastigheter Nr 2 AB är ett helägt dotterbolag till Svenska Investeringsbolaget AB, org.nr. 559324-1226, säte Stockholm/Stockholms län.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Det har gjorts en uppskrivning på fastigheten vilket innebär att fastigheten är uppskriven till 34 000 000 kr, inkl. byggnadsinventarier.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024
Nettoomsättning	2 544 039	2 517 868
Res. efter finansiella poster	-62 944	-57 933
Balansomslutning	53 486 896	24 886 755
Soliditet (%)	51,14	43,96

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	10 597 336	365 000	-46 634	10 940 702
Uppskrivning av byggnader och mark		6 312 678			6 312 678
Avskrivning uppskrivning byggnader		-227 370	227 370		
Balanseras i ny räkning			-46 634	46 634	
Erhållna aktieägartillskott			10 000 000		10 000 000
Årets resultat				1 693	1 693
Belopp vid årets utgång	25 000	16 682 644	10 545 736	1 693	27 255 073

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	10 545 737
årets vinst	<u>1 693</u>
	10 547 430
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	10 000 000
i ny räkning överföres	<u>547 430</u>
	10 547 430

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 10 000 000,00 kr. vilket motsvarar 100 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

SIB Fastigheter Nr 2 AB

Org.nr. 559456-8544

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2023-11-13 2024-12-31
	Not	
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	2 544 039	2 517 868
	<u>2 544 039</u>	<u>2 517 868</u>
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	-886 589	-700 115
Övriga externa kostnader	-434 502	-639 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-579 978	-195 404
	<u>-1 901 069</u>	<u>-1 535 361</u>
Rörelseresultat	642 970	982 507
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	201	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-706 115	-1 040 445
	<u>-705 914</u>	<u>-1 040 440</u>
Resultat efter finansiella poster	-62 944	-57 933
Bokslutsdispositioner		
Förändring av avskrivningar utöver plan	-125 000	0
Erhållna koncernbidrag	190 000	0
	<u>65 000</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt	2 056	-57 933
Skatt på årets resultat	-363	11 299
Årets resultat	<u>1 693</u>	<u>-46 634</u>

SIB Fastigheter Nr 2 AB

Org.nr. 559456-8544

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	33 744 867	23 988 000
Inventarier, verktyg och installationer	3	457 315	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>0</u>	<u>12 000</u>
		34 202 182	24 000 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		<u>0</u>	<u>4 276</u>
		0	4 276
Summa anläggningstillgångar		34 202 182	24 004 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		960 521	115 835
Fordringar hos koncernföretag		17 986 720	0
Aktuell skattefordran		0	9 360
Övriga fordringar		221 316	83 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 001</u>	<u>7 529</u>
		19 170 558	216 056
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>114 156</u>	<u>666 423</u>
Summa kassa och bank		114 156	666 423
Summa omsättningstillgångar		19 284 714	882 479
SUMMA TILLGÅNGAR		53 486 896	24 886 755

SIB Fastigheter Nr 2 AB

Org.nr. 559456-8544

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	<u>16 682 644</u>	<u>10 597 336</u>
		16 707 644	10 622 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 545 737	365 000
Årets resultat		<u>1 693</u>	<u>-46 634</u>
		10 547 430	318 366
Summa eget kapital		<u>27 255 074</u>	<u>10 940 702</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		<u>125 000</u>	<u>0</u>
Summa obeskattade reserver		125 000	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		<u>4 303 728</u>	<u>2 742 412</u>
Summa avsättningar		4 303 728	2 742 412
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		<u>19 722 511</u>	<u>9 437 694</u>
Summa långfristiga skulder		19 722 511	9 437 694
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		630 588	297 252
Leverantörsskulder		8 845	139 112
Skulder till koncernföretag		405 878	397 709
Aktuella skatteskulder		162 796	0
Övriga skulder		48 768	229 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>823 708</u>	<u>702 195</u>
Summa kortfristiga skulder		2 080 583	1 765 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 486 896	24 886 755

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	30-100
Markanläggningar	20
Inventarier	5-10

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 836 633	0
	Inköp	2 357 079	10 836 633
	Omklassificeringar	12 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 205 712	10 836 633
	Ingående avskrivningar	-195 404	0
	Årets avskrivningar	-276 328	-195 404
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-471 732	-195 404
	Ingående uppskrivningar	13 346 771	0
	Årets uppskrivningar	7 950 476	13 346 771
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-286 360	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	21 010 887	13 346 771
	Utgående redovisat värde	33 744 867	23 988 000
	Redovisat värde byggnader	26 910 509	19 504 800
	Redovisat värde markanläggningar	88 758	0
	Redovisat värde mark	6 745 600	4 483 200
		33 744 867	23 988 000
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: varav byggnader:	9 730 000 7 800 000	10 330 000 8 400 000
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Inköp	474 605	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	474 605	0
	Årets avskrivningar	-17 290	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 290	0
	Utgående redovisat värde	457 315	0

NOTER

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 000	0
	Inköp	0	12 000
	Omklassificeringar	-12 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 000
	Utgående redovisat värde	0	12 000
Not 5	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	10 597 336	0
	Årets uppskrivning	6 312 678	10 597 336
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-227 370	0
	Belopp vid årets utgång	16 682 644	10 597 336
Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	2 522 352	1 189 008
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	17 200 159	8 248 686
		19 722 511	9 437 694
Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	20 500 000	11 183 400
	Summa ställda säkerheter	20 500 000	11 183 400
Not 8	Upplysning om moderföretag		

Bolaget är dotterbolag till Svenska Investeringsbolaget AB, org.nr. 559324-1226, säte Stockholm

Moderföretaget upprättar koncernredovisning.

NOTER

Not 9 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

Charles Lilljegen Rostedt

Charles Lilljegen Rostedt

Styrelseledamot

2026-04-02