20250728041102

**Fastighetsutveckling IB 39 AB**
**Org nr 559115-3217**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9


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

**FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot i **Fastighetsutveckling IB 39 AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 30 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 3 juli 2025

Daniel Tellberg

Transaktion 09222115557550622653 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

**Fastighetsutveckling IB 39 AB**
**Org nr 559115-3217**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9


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

**FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot i **Fastighetsutveckling IB 39 AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 30 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 3 juli 2025

Daniel Tellberg

Transaktion 09222115557550622653 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

**Fastighetsutveckling IB 39 AB**
**Org nr 559115-3217**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9


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

Transaktion 09222115557550622653 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

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

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 1 668 | 491 | 17 753 | 67 | 73 |
| Balansomslutning | tkr | 29 187 | 33 322 | 29 558 | 4 506 | 4 465 |
| Soliditet | % | 71,0 | 57,1 | 62,7 | 17,3 | 16,0 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | | |
|---|---|---|
| Balanserade vinstmedel | | 18 978 288 |
| Årets resultat | | 1 681 701 |
| | kronor | 20 659 989 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | | |
|---|---|---|
| i ny räkning överförs | | 20 659 989 |
| | kronor | 20 659 989 |

| **Resultaträkning** | **Not** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|
| | | – | – |
| **Driftnetto** | | 0 | 0 |
| | | | |
| Centraladministration | | -8 | -7 |
| | | — | — |
| **Rörelseresultat** | 5 | -8 | -7 |
| | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | - | -236 |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 3 083 | 1 196 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -1 407 | -462 |
| | | ——— | ——— |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | 1 676 | 734 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 1 668 | 491 |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 9 | 15 | - |
| Skatt på årets resultat | 10 | -1 | 1 |
| | | — | – |
| **Årets vinst** | | 1 682 | 492 |

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

| **Balansräkning** | **Not** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Uppskjutna skattefordringar | 11 | - | 1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 12 | | |
| Andelar i koncernföretag | 13 | 70 | 50 |
| Fordringar hos koncernföretag | 5, 14 | - | 4 168 |
| | | 70 | 4 218 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 70 | 4 219 |
| **Omsättningstillgångar** | 12 | | |
| Kortfristiga fordringar | 12 | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 5 | 29 117 | 29 103 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 29 117 | 29 103 |
| **Summa tillgångar** | | 29 187 | 33 322 |

| **Balansräkning** | **Not** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Fritt eget kapital | 15 | | |
| Balanserat resultat | | 18 978 | 18 486 |
| Årets vinst | | 1 682 | 492 |
| | | 20 660 | 18 978 |
| **Summa eget kapital** | | 20 710 | 19 028 |
| **Långfristiga skulder** | 12 | | |
| Skulder till koncernföretag | 5, 16 | 8 462 | 14 286 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 8 462 | 14 286 |
| **Kortfristiga skulder** | 12 | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 15 | 8 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 15 | 8 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 29 187 | 33 322 |

# Förändringar i eget kapital

| | Bundet eget kapital<br>Aktiekapital | Bundet eget kapital<br>Uppskrivnings-fond | Bundet eget kapital<br>Reservfond | Fritt eget kapital<br>Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2023-01-01** | **50** | **-** | **-** | **18 486** | **18 536** |
| Årets resultat | | - | - | 492 | 492 |
| **Eget kapital 2023-12-31** | **50** | **0** | **0** | **18 978** | **19 028** |
| Årets resultat | | - | - | 1 682 | 1 682 |
| **Eget kapital 2024-12-31** | **50** | **0** | **0** | **20 660** | **20 710** |

***Klassificering av eget kapital***

*Aktiekapital*
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

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

*Årets resultat*
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 291 tkr (291 tkr).

| **Kassaflödesanalys** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | -8 | -7 |
| *Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Erhållen ränta | 3 083 | 1 196 |
| Erlagd ränta | -1 407 | -462 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital** | 1 668 | 727 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -13 | 404 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 7 | -162 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital** | 1 662 | 969 |
| Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag | - | -235 |
| Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag | 4 183 | -4 168 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | 4 183 | -4 403 |
| Erhållna aktieägartillskott | -20 | - |
| Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto) | -5 824 | 3 434 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | -5 844 | 3 434 |
| **Årets kassaflöde** | 0 | 0 |
| **Likvida medel vid årets början** | - | - |
| **Likvida medel vid årets slut** | 0 | 0 |

# Noter

## Not 1 Allmän information

Fastighetsutveckling IB 39 AB med org nr 559115-3217 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB org nr 556601-4154 med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Fastighetsutveckling IB 39 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) org nr 559487-8703, med säte i Stockholm.

Fastighetsutveckling IB 39 AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

## Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

### Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under räkenskapsåret 2024 tillämpat förändringarna i IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter.*

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

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

## RESULTATRÄKNING

**Intäkter**
Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

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

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

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

**Koncernbidrag**
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

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

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

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

**BALANSRÄKNING**

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

| | |
|---|---|
| Byggnader | 50-100 år |
| Markanläggning | 20 år |
| Inventarier | 5 år |

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Transaktion 09222115557550622653 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

**Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar**
När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

**Andelar i koncernföretag**
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Andelar i intresseföretag**
Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.
I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

**Leasing**
Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

**Likvida medel**
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

**Avsättningar**
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Transaktion 09222115557550622653 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

**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 aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, 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.

*Upplåning*
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

*Leverantörsskulder*
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

**Aktieägartillskott**
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

**Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2024**
Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. SBB har konstaterat att det inte får någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

**Nyckeltalsdefinitioner**
*Soliditet*
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

## Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan innebära en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Bolaget gör årligen en bedömning om det finns nedskrivningsbehov avseende aktier i koncernföretag och fordringar på koncernföretag.

Koncernen har under året tillämpat 2-10 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

## Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- och likviditetsrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

### Marknadsrisk

*Valutarisk*

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

*Ränterisk*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

### Värdering av finansiella instrument

*Klassificering och värdering av finansiella tillgångar*

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

*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: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas 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 Finansiella risker.

Transaktion 09222115557550622653 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

*Egetkapitalinstrument*
Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

*Derivat*
Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

*Klassificering och värdering av finansiella skulder*
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

*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, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

**Hantering av kapitalrisk**
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

## Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen.
Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-10 % ränta som betalas kvartalsvis.
Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.
Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

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

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Försäljning | (tkr) | - | - |
| Inköp | (tkr) | - | - |
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | - | - |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | 29 117 | 29 103 |
| Långfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | 8 462 | 14 286 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | - | 4 168 |

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Realisationsresultat vid försäljningar | - | -236 |
| Summa | 0 | -236 |

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter koncernföretag | 3 083 | 1 196 |
| Summa | 3 083 | 1 196 |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnader koncernföretag | -1 407 | -462 |
| Summa | -1 407 | -462 |

## Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållet koncernbidrag | 15 | - |
| Summa | 15 | 0 |

## Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skattekostnad | -1 | 1 |
| Total skattekostnad | -1 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | 1 683 | 491 |
| Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%) | -347 | -101 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | - | -49 |
| Ej avdragsgillt räntenetto | 346 | 151 |
| Minskat skattepliktigt resultat pga underskott | 1 | -1 |
| Justering uppskjuten skatt underskott | -1 | 1 |
| Redovisad skattekostnad | -1 | 1 |

## Not 11 Uppskjuten skattefordran

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande: | | |
| Underskottsavdrag | - | 1 |
| Fastigheter | - | - |
| Summa uppskjuten skattefordran | 0 | 1 |

## Not 12 Finansiella instrument

| tkr, 2024-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 0 |
| **Summa** | **0** | **0** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader | 15 | 0 |
| **Summa** | **15** | **0** |

| tkr, 2023-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 29 103 | 0 |
| **Summa** | **29 103** | **0** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Övriga långfristiga skulder | 14 286 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 | 0 |
| **Summa** | **14 293** | **0** |

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

| tkr, 2024-12-31 | Noterade priser på aktiva marknader | Andra observerbara indata | Ej observerbar indata |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar) | 0 | 0 | 0 |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| Likviditetsplaceringar | 0 | 0 | 0 |
| **Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 0 | 0 |
| Obligationslån | 0 | 0 | 0 |
| Företagscertifikat | 0 | 0 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 0 | 0 |
| **Summa** | **0** | **0** | **0** |

| tkr, 2023-12-31 | Noterade priser på aktiva marknader | Andra observerbara indata | Ej observerbar indata |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar) | 0 | 0 | 0 |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| Likviditetsplaceringar | 0 | 0 | 0 |
| **Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 0 | 0 |
| Obligationslån | 0 | 0 | 0 |
| Företagscertifikat | 0 | 0 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 14 286 | 0 |
| **Summa** | **0** | **14 286** | **0** |

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024.
Värdering till verkligt värde per 2023-12-31:
Jämförelse år
Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.

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

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

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag

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

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

## Not 13 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 | 51 |
| Lämnade aktieägartillskott | 20 | - |
| Försäljning | - | -1 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 70 | 50 |
| Utgående redovisat värde | 70 | 50 |

| | Org nr | Säte |
|---|---|---|
| Fastighetsutveckling IB 62 AB | 559115-6376 | Stockholm |

| | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Antal aktier | Bokfört värde 24-12-31 | Bokfört värde 23-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fastighetsutveckling IB 62 AB | 100 | 100 | 50 000 | 70 | 50 |
| Summa | | | | 70 | 50 |

## Not 14 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 168 | - |
| - Tillkommande fordringar | - | 4 168 |
| - Avgående fordringar | - | - |
| - Omklassificeringar m m | -4 168 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 4 168 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 4 168 |

## Not 15 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 18 978 |
| Årets vinst | 1 682 |
| | 20 660 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|---|---|
| i ny räkning överförs | 20 660 |
| | 20 660 |

## Not 16 Långfristiga skulder hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 286 | 10 852 |
| - Tillkommande skulder | - | 3 434 |
| - Avgående skulder | - | - |
| - Omklassificeringar m m | -5 824 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 462 | 14 286 |
| Utgående redovisat värde | 8 462 | 14 286 |

## Not 17 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Summa ställda säkerheter | 0 | 0 |

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

Stockholm _____-___-___

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557550622653 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

# Verifikat

Transaktion 09222115557550622653

## Dokument

559115-3217_Fastighetsutveckling IB 39 AB_ÅR 2024_8703.pdf
Huvuddokument
26 sidor
Initiated on 2025-06-27 09:47:29 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-06-27 13:44:19 CEST (+0200)

## Signerare

**Daniel Tellberg (DT)**
Personnummer 19870424-0434
daniel.tellberg@sbbnorden.se
+46760353535

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-06-27 11:43:48 CEST (+0200)

**Krister Karlsson (KK)**
Personnummer 19700817-6633
krister@sbbnorden.se
+46703525665

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"
Signerade 2025-06-27 11:55:15 CEST (+0200)

**Leiv Synnes (LS)**
Personnummer 19701231-7835
leiv@sbbnorden.se
+46761478482

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"
Signerade 2025-06-27 13:28:19 CEST (+0200)

**Annika Ekström (AE)**
Personnummer 19651013-8941
annika.ekstrom@sbbnorden.se
+46705173169

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-06-27 12:05:43 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Transaktion 09222115557550622653

Peter Bergström (PB)
Personnummer 19900201-3259
peter.bergstrom@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BERGSTRÖM"
Signerade 2025-06-27 13:44:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Shape the future
with confidence

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsutveckling IB 39 AB, org.nr 559115-3217

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsutveckling IB 39 AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsutveckling IB 39 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsutveckling IB 39 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

Penneo dokumentnyckel: SUARL-A3WUJ-UYOK-0LV67-7NH6B-M2O24

Shape the future
with confidence

## 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 Fastighetsutveckling IB 39 AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsutveckling IB 39 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 revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: SUARL-A3WUJ-UJVOK-0LV67-7NH6B-M2O24

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**PETER BERGSTRÖM**
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 96145898d50949[…]5da701393c81c*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-06-27 11:50:33 UTC*

BankID

Penneo dokumentnyckel: SJAME-3WUJ-UJWOK-QLV67-7NH6B-M2O24

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN
HOLDING AB (PUBL)

559487-8703

# 2024

Årsredovisning

För perioden 2024-06-26 – 2024-12-31

Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), 559487-8703, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-06-26 – 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Information om verksamheten

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org nr 559487-8703, med dess dotterbolag, fortsättningsvis kallat SBB Holding-koncernen, bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Yttersta moderbolag är Samhällsbyggnadsbolaget I Norden AB (publ), org nr 556981-7660, fortsättningsvis kallat SBB-koncernen. Företaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades vid Bolagsverket den 26 juni 2024. Koncernen bildades 28 juni 2024 då samtliga dotterföretag förvärvades från närstående bolag.

## Koncernens bildande

Fram till den 28 juni 2024 ägdes följande bolag direkt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:

- Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (559084-4352), 100%
- Sörmlandsporten AB (556716-3034), 100%
- SBB i Norden AB (559053-5174), 100%
- Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377), 100%
- SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB (556875-2173), 100%

Den 28 juni 2024 såldes dessa bolag, "överlåtelsen" till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB, (559487-8703), ägt av SBB Samhäll Norden 1 AB (559487-8695), i sin tur ägt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Överlåtelsen har skett till bokfört värde i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB för respektive dotterbolag i utbyte mot skuldebrev. Eftersom tidigare bokförda värden har tillämpats (eng. predecessor basis) och mot bakgrund av att transaktionen har baserats på befintliga bokförda värden som skiljer sig från tidigare bokförda värden, har transaktionen lett till en ökning av nettotillgångar om 12 836 mkr vilket har redovisats som Transaktioner med andra SBB-bolag i koncernens rapport över förändringar av eget kapital.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 5 juli genomfördes utbyteserbjudande av obligationer där innehavare av obligationer och hybridobligationer utgivna av SBB:s moderbolag (556981-7660) samt SBB Treasury Oyj (3147399-4) erbjöds möjlighet att utbyta befintliga obligationer mot likvid och obligationer utgivna av dotterbolaget Sveafastigheter. Sveafastigheter ägs av SBB i Norden AB (559053-5174). Sammanlagt utbyttes obligationer och hybridobligationer till ett nominellt värde om



Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

275 mEUR, 721 mkr och 40 mNOK. Transaktionerna gav upphov till en realisationsvinst om 1,7 mdkr.

Den 28 augusti meddelades att SBB Holding:s intressebolag Nordiqus säkrat en refinansiering om 8,6 mdkr. Det möjliggjordes av att Nordiqus finansiering erhållit en investment grade rating baserad på metod för kreditvärdering av infrastruktur.

I september 2024 offentliggör SBB Holding:s dotterbolag Sveafastigheter sin avsikt att noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market. Den 7 oktober fastställde SBB transaktionsvillkor för börsintroduktionen. Vid noteringen erbjöds teckning om högst 88 miljoner aktier, motsvarande 44 procent av det totala antalet aktierna i Sveafastigheter, till en kurs inom intervallet 39,5 till 45,5 kronor. Sveafastigheter utgjordes av 329 dotterbolag inom SBB Holding-koncernen, med en sammanlagd fastighetsportfölj om 27,5 mdkr innefattande fastigheter i förvaltning samt produktion. Den 18 oktober var första handelsdagen för Sveafastigheter. Teckningen skedde till kursen 39,5kr/aktie. Totalt, inklusive övertilldelningsoption och pristabiliserande åtgärder, tecknades 77,6 miljoner aktier. Teckningslikviden uppgick netto till 2 956 mkr, efter avdrag för emissionskostnader om 117 mkr, och har redovisat inom koncernens rapport över förändringar i eget kapital. Skillnaden, -2 721 mkr, mellan erhållen teckningslikvid och innehav utan bestämmande inflytande vid transaktionstillfället har redovisats som en minskning av balanserade vinstmedel, hänförligt till moderbolagets aktieägare

I november ingick SBB Holding-koncernen avtal om att avyttra fastigheterna Västerås Sågklingan 6 och Flen Vävskeden 21 till Nordisk Renting. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 679 mkr och en total likvid om cirka 672 mkr.

Den 10 december lämnade SBB återköps- och utbyteserbjudande avseende utvalda obligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 32,5 Mdkr samt hybridobligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 12,8 Mdkr.

Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 18 december och innebar i korthet att 95 procent av de utestående befintliga seniora icke-säkerställda obligationerna deltog i erbjudandet och 93 procent av de utestående obligationerna byttes från obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och ersattes av obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ).

Utfallet av utbyteserbjudandet för befintliga Eurohybridobligationer innebar att 3 750 mkr i hybridobligationer byttes ut mot 1 772 mkr i nya icke-säkerställda obligationer med fem procent fast ränta och med förfall 2029. Totalt återköptes befintliga seniora icke-säkerställda obligationer om 1 274 mkr med förfall i januari 2025. De nyemitterade obligationerna har efter utbytet fått kreditbetygen CCC/CCC+ av S&P respektive Fitch.

SBB Holding har under december månad förvärvat sina samägares 50 procentiga aktieandelar i två bolag som tidigare ägts tillsammans med Magnolia Bostad och Sveaviken.



Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Fastighetsvärdet uppgår till 2 162 mkr och SBB får i samband med tillträdena en positiv total likviditetseffekt om 5 mkr.

SBB Holding och Genova har i december via sitt samägda bolag avtalat om att avyttra byggrätter i Nacka Strand till Besqab. Köpeskillingen uppgår till totalt cirka 194 mkr och transaktionen bedöms innebära en positiv resultateffekt om minst 30 mkr samt ökad likviditet för det samägda bolaget.

## Risk och känslighet

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer.

### FASTIGHETERNAS VÄRDE

#### Risk

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i ett antal konsekvenser såsom brister i åtaganden i lånen, vilket i sin tur kan leda till att sådana lån accelereras innan de förfaller till betalning. En väsentlig sänkning av marknadsvärdet på fastigheterna kan också ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan koncernens finansiella ställning och resultat.

#### Hantering

SBB Holding:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. 80 procent av fastighetsbeståndet finns i storstadsregionerna. SBB Holding äger, förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. SBB Holding:s fastighetsportfölj med kombinationen av samhällsfastigheter och bostäder utgör sammanfattningsvis tillgångar där risken för värdenedgångar är låg. Merparten av SBB Holding-koncernens portfölj inom bostadsfastigheter förvaltas av Sveafastigheter.

### FINANSIERING

#### Risk

Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom obligationslån och genom lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är SBB Holding exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken för att SBB Holding



Transaktion 09222115abb7a46ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationsvillkor villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller nyupptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning. Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av, förutom omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och strategin avseende räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärdet och kassaflöde såväl som fluktueringar i koncernens resultat.

**Hantering**

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyn att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2024-12-31 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på låneportföljen till 2,9 år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet till 3 978 mkr vilket består av likvida medel (1 106 mkr), likviditetsplaceringar (30 mkr), noterade andelar i joint ventures och intresseföretag (103 mkr), övriga noterade aktier (239 mkr) samt outnyttjade kreditlinor, (2 500 mkr). Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,1 år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 93 procent.

**MILJÖ**

**Risk**

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling har en miljöpåverkan. Miljöbalken (1998:808) stadgar att envar som har bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening också är ansvarig för att sanera fastigheten. Om den ansvariga personen inte kan genomföra eller betala för saneringen av den förorenade fastigheten, är personen som förvärvat fastigheten ansvarig för att sanering sker, så länge den personen vid tidpunkten för förvärvet kände till eller borde ha upptäckt föroreningen. Det innebär att anspråk, under vissa villkor, kan riktas mot koncernen för marksanering eller för sanering avseende faktisk eller misstänkt



Transaktion 09222115bbb7b4bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

förorening av mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att försätta fastigheten i ett skick motsvarande kraven i Miljöbalken. Sådana anspråk kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster. Det finns också en risk att framtida miljörisker kan påverka koncernens verksamhet eller finansiella ställning negativt. Vidare kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet resultera i ökade kostnader för koncernen avseende renhållning eller sanering avseende befintliga fastigheter eller fastigheter som förvärvas i framtiden. Sådana förändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för att koncernen ska kunna genomföra sin fastighetsutveckling som de önskar.

**Hantering**

Som ett led i förvärvsprocessen görs en grundlig analys av eventuella miljörisker inför varje förvärv. SBB Holding bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot SBB Holding. För SBB Holding-koncernen finns inget krav att upprätta en hållbarhetsrapportering.

**HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD**

**Risk**

På lång sikt påverkas hyresintäkterna för fastigheter bland annat av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden av fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och att hyresgästerna betalar sina hyror. Minskad uthyrningsgrad eller hyresnivåer kommer, oavsett anledning, påverka koncernens intäkter negativt. Risken för stora fluktuationer i uthyrningsgrad och förlust av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal vid avtalets utgång, vilket i det långa loppet kan leda till en minskning i hyresintäkter och en minskning av uthyrningsgraden. SBB Holding är även beroende av att hyresgästerna betalar sina hyror i tid. Intäkterna och kassaflödet kan påverkas negativt om hyresgästerna slutar att betala, eller på något annat sätt inte fullgör sina skyldigheter.

**Hantering**

SBB Holding:s strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden, dvs. en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Fastighetsbeståndet kännetecknas av hög uthyrningsgrad och avseende samhällsfastigheterna långa kontrakt. Bostäder är belägna i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheterna var 8 år per 2024-12-31. Uthyrningsgraden var 91,2 procent. I SBB Holding:s uthyrningspolicy finns krav fastställda för att hantera risker vid



Transaktion 09222115bbb7b4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

uthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Vad gäller bostäder görs vid uthyrning en kreditupplysning för att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar och inkomsten hos den potentiella hyresgästen. Dessutom görs en prövning att den potentiella hyresgästens ekonomiska situation möjliggör betalning av hyran samtidigt som Konsumentverkets krav på skälig levnadsstandard uppfylls.

**SKATTER**

**Risk**

SBB Holding:s självklara intention är att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall SBB Holding:s tolkning av skattelagstiftning, traktat och förordningar eller deras tillämpning är felaktig, om en eller flera statliga myndigheter framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpliga lagarna, traktaten, förordningarna eller statens tolkning av dem eller administrativ praxis avseende dem förändras, även med retroaktiv effekt, kan koncernens tidigare eller nuvarande beskattning ifrågasättas. För det fall skattemyndigheter skulle ha framgång med sådana anspråk, kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillägg och ränta vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster. Eftersom lagar, traktat och andra förordningar på beskattningsområdet, såväl som andra skatteavgifter, skattetillägg och ränta på obetalda skatter historiskt sett har varit föremål för frekventa ändringar, förväntas ytterligare ändringar ske i framtiden inom de jurisdiktioner som koncernen bedriver sin verksamhet, möjligtvis med retroaktiv verkan. En sådan förändring kan ha en väsentlig påverkan på koncernens skattebörda.

**Hantering**

SBB Holding ser till att löpande följa utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut inom skatteområdet och anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor.

**FASTIGHETSKOSTNADER**

**Risk**

Hyresgäster som hyr samhällsfastigheter har vanligtvis relativt långtgående ansvar för drift och underhåll. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade, såsom kostnader för el, städning, vatten och värme. Flera av dess varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket också kan påverka priset. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran, eller en ökning av hyran genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på SBB Holding:s finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga uthyrningsobjekt kommer resultatet huvudsakligen påverkas av förlust av intäkter. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov av fastigheterna kan få en väsentlig negativ påverkan på SBB Holding:s inkomster och kassaflöde.



Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

**Hantering**
SBB Holding har en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsförvaltning som har en god kontroll på fastigheterna. Förvaltningsorganisationen arbetar ständigt med kostnadsoptimering. Fastighetportföljen kännetecknas av fastigheter med långa kontrakt och hög uthyrningsgrad och därmed är förekomsten av lediga uthyrningsobjekt låg. Standarden på fastigheterna är hög och det finns inga större omfattande renoveringsbehov i beståndet.

**FASTIGHETSUTVECKLING**
Fastighetsutvecklingsprojekt (inklusive nybyggnation och ombyggnation av byggnader eller ändrad användning) är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter såtillvida sådana inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och till och med äventyra förverkligandet av ett projekt. Vidare, förändrad kommunal planering kan leda till att detaljplaner inte godkänns vilket orsakar förseningar och ökade kostnader hänförliga till nödvändiga omstruktureringar av projektet. Om nödvändiga tillstånd eller godkännanden inte erhålls kan förseningar orsakas, kostnader öka eller även äventyra förverkligandet av projektet, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat.

**Hantering**
I SBB Holding:s organisation finns stor kunskap och lång erfarenhet av att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt. SBB Holding:s affärsmodell är att förvärva fastigheter som genererar ett positivt kassaflöde fram till detaljplan och vidareutveckling. Förvärven görs ofta off-market och efter att SBB har haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling. I de fall SBB Holding har ingått ett joint venture med en annan part för utveckling av fastigheten tar SBB Holding en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning.

**ÖVRIGA RISKER**
Operationell risk är risken för att ådra sig förluster på grund av bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter. Tillräcklig intern kontroll, administrativa system som är anpassade för sitt syfte, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskutvärderingsmodeller utgör en god grund för att säkerställa en operativ säkerhet. Brister, bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter i den operativa säkerheten kan ha en väsentlig negativ påverkan på SBB Holding:s verksamhet. SBB Holding arbetar löpande med att säkerställa bolagets säkerhet och interna kontroll.

**Medarbetare**
Kunskapen, erfarenheten och engagemanget hos SBB Holding:s anställda är viktiga för koncernens framtida utveckling. Om SBB Holding-koncernen inte lyckas behålla nyckelpersonal, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet,



Transaktion 09222115ddb7e4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

finansiella ställning och resultat. SBB Holding arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare.

**Vinstdisposition**

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

| Till årsstämman finns följande medel att förfoga, belopp i kr: | **2024-12-31** |
|---|---|
| Erhållna aktieägartillskott | 14 718 544 890 |
| Årets resultat | -1 593 868 528 |
| | **13 124 676 362** |
| | |
| Disponeras så att: | |
| I ny räkning överförs | 13 124 676 362 |
| | **13 124 676 362** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Koncernens resultaträkning

| Belopp i mkr | Not | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kvarvarande verksamhet** | | |
| Hyresintäkter | 4,5 | 1 489 |
| **Fastighetskostnader** | | |
| Driftskostnader | 5,6 | -352 |
| Underhåll | 5,6 | -86 |
| Fastighetsskatt | 5,6 | -38 |
| **Driftnetto** | 5 | **1 014** |
| | | |
| Övriga förvaltningsintäkter | 29 | 85 |
| Administration | 7,8 | -419 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | | **680** |
| | | |
| Värdeförändringar fastigheter | 14 | -572 |
| Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt | | -31 |
| Nedskrivning goodwill | 13 | -1 076 |
| Resultat bostadsproduktion | | -9 |
| **Rörelseresultat** | | **-1 008** |
| | | |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | 16 | -993 |
| *Varav förvaltningsresultat* | | -484 |
| *Varav värdeförändring* | | -415 |
| *Varav skatt* | | -97 |
| *Varav försäljningsresultat* | | -218 |
| *Varav nedskrivning och omvärdering* | | 220 |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag | 17 | -176 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 389 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 427 |
| Valutakursdifferenser | | -23 |
| Tomträttsavgälder | 11 | -9 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 17 | -21 |
| **Resultat före skatt** | | **-3 267** |
| | | |
| Aktuell skatt | 12 | -177 |
| Uppskjuten skatt | 12 | 127 |
| Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv | 12 | 31 |
| **Periodens resultat, kvarvarande verksamhet** | | **-3 287** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i mkr | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|
| **Periodens resultat** | **-3 287** |
| Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat, netto efter skatt | |
| Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag | -62 |
| Omräkningsdifferenser | -46 |
| **Periodens totalresultat** | **-3 395** |
| Årets totalresultat hänförligt till: | |
| Moderbolagets ägare | -3 381 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -14 |
| **Periodens resultat** | **-3 395** |



Transaktion 09222115bbb7b45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| Koncernens balansräkning, belopp i mkr | Not | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Tillgångar** | | |
| **Anläggningstillgångar** | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | |
| Goodwill | 13 | 1 244 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | **1 244** |
| | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 52 387 |
| Nyttjanderätt tomträtt | 11 | 548 |
| Inventarier | 15 | 131 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **53 066** |
| | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag | 16 | 13 592 |
| Fordringar på joint ventures och intresseföretag | 17 | 7 563 |
| Derivat | 17 | 57 |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 17 | 718 |
| Andra långfristiga fordringar | 17 | 350 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **22 281** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **76 591** |
| | | |
| **Omsättningstillgångar** | | |
| Omsättningsfastigheter | | 240 |
| **Kortfristiga fordringar** | | |
| Kundfordringar | 17,23 | 47 |
| Övriga fordringar | 17,18 | 1 022 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 151 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **1 220** |
| | | |
| Likviditetsplaceringar | 17 | 30 |
| Likvida medel | 17, 20 | 1 106 |
| **Summa likvida medel och likviditetsplaceringar** | | **1 136** |
| | | |
| Tillgångar som innehas för försäljning | 21 | 309 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 905** |
| | | |
| **Summa tillgångar** | | **79 496** |



Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| Koncernens balansräkning, belopp i mkr | Not | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | 22 | |
| Aktiekapital | | 1 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 14 718 |
| Reserver | | -46 |
| Balanserad vinst inkl årets totalresultat | | 5 724 |
| **Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare** | | **20 396** |
| | | |
| Hybridobligation | | 298 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 5 774 |
| **Summa eget kapital** | | **26 468** |
| | | |
| **Långfristiga skulder** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17,23,26 | 11 480 |
| Obligationslån | 17,23,26 | 33 094 |
| Övriga säkerställda skulder | | 336 |
| Derivat | 17 | 23 |
| Uppskjutna skatteskulder | 12 | 1 990 |
| Leasingsskulder tomträtter | 11 | 528 |
| Långfristiga skulder till andra SBB-bolag | | 438 |
| Övriga långfristiga skulder | 17,24 | 132 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **48 022** |
| | | |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17,24 | 2 388 |
| Leverantörsskulder | 17,24 | 50 |
| Leasingsskulder tomträtter | 11 | 20 |
| Aktuella skatteskulder | 12 | 386 |
| Kortfristiga skulder till andra SBB-bolag | | 1 067 |
| Övriga skulder | 17,24,25 | 613 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 | 484 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **5 007** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **79 496** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Koncernens förändring i eget kapital

| Belopp i mkr | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Aktie-kapital | Övrigt till-skjutet kapital | Reserv-er | Balans-erade vinst-medel | Totalt | Hybrid-obligation | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
| **Ingående värden 2024-06-26** | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Periodens resultat | - | - | - | -3 273 | **-3 273** | - | -14 | **-3 287** |
| Övrigt totalresultat | - | - | -46 | -62 | **-109** | - | - | **-109** |
| **Periodens totalresultat** | - | - | **-46** | **-3 335** | **-3 381** | - | **-14** | **-3 395** |
| Nyemission | 1 | - | - | - | **1** | - | - | **1** |
| Aktieägartillskott | - | 14 718 | - | - | **14 718** | - | - | **14 718** |
| Transaktioner med andra SBB-bolag | - | - | - | 11 793 | **11 793** | 575 | 168 | **12 537** |
| Inlösen avseende del av hybridobligation | - | - | - | 59 | **59** | -278 | - | **-218** |
| Inlösen minoritetsandelar | - | - | - | -73 | **-73** | - | -40 | **-113** |
| Avyttring till minoritet | - | - | - | -2 721 | **-2 721** | - | 5 660 | **2 939** |
| **Utgående eget kapital** | **1** | **14 718** | **-46** | **5 723** | **20 396** | **298** | **5 774** | **26 468** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Kassaflödesanalys 2024-12-31

| Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr | Not | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet | | -3 267 |
| Justering för ej kassaflödespåverkande poster: | | - |
| *Avskrivningar* | | 9 |
| *Värdeförändringar fastigheter* | | 572 |
| *Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter* | | 31 |
| *Nedskrivning av goodwill* | | 1 076 |
| *Resultat bostadsproduktion* | | 9 |
| *Resultat från intresseföretag/joint ventures* | | 993 |
| *Utdelning från intresseföretag/joint ventures* | | 251 |
| *Kreditförluster på fordringar på joint ventures / intressebolag* | | 176 |
| *Värdeförändringar finansiella instrument* | | 21 |
| *Räntenetto* | | 1 070 |
| Erlagd ränta | | -1 370 |
| Erhållen ränta | | 198 |
| Betald skatt | | -20 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **-253** |
| | | |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -241 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 448 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | -47 |
| | | |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Investeringar i fastigheter | | -545 |
| Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel | 30 | -491 |
| Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel | 30 | 676 |
| Investeringar/försäljning inventarier | | -44 |
| Investeringar i intressebolag/joint ventures | | -8 929 |
| Avyttringar i intressebolag/joint ventures | | 14 |
| Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV | | -5 163 |
| Kassaflöden från finansiella tillgångar | | -523 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-15 003** |
| | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Nyemission | | 1 |
| Aktieägartillskott | | 14 718 |
| Inlösen hybridobligationer | | -218 |



Transaktion 09222115abb7a46ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | | |
|---|---|---|
| Avyttring till minoritet | | 2 939 |
| Transaktioner med aktieägare | | 1 185 |
| Upptagna lån | | 4 479 |
| Amortering av lån | | -4 370 |
| Förändring Skuld SBB | | -2 652 |
| Förändring övriga långfristiga skulder | | 74 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **16 156** |
| | | |
| **Likvida medel vid periodens början** | | **-** |
| Valutakursändring i likvida medel | | |
| Periodens kassaflöde | | 1 106 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **20** | **1 106** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

### Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), organisationsnummer 559487-8703 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm. Styrelsen har den 29 april 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciper finns specificerade under respektive not.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org nr 559487-8703, med dess dotterbolag, fortsättningsvis kallat SBB Holding-koncernen, bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Yttersta moderbolag är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660, fortsättningsvis kallat SBB-koncernen. Företaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades vid Bolagsverket den 26 juni 2024. Koncernen bildades 28 juni 2024 då samtliga dotterföretag förvärvades från närstående bolag.

### Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. 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 miljontals kronor om inget annat anges.

### Dotterbolag

Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. 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.



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

### Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2024

Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. SBB Holding har konstaterat att det inte får någon väsentlig påverkan på klassificering av skulder som långfristiga eller kortfristiga. Se not 23 för upplysningar om bolagets kovenanter.

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Den nya standarden IFRS 18, som träder i kraft för räkenskapsår som inleds 1 januari 2027, syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassaflödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Främst förändras tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om ”management-defined-performance measures” (MPM) samt ökad dissaggregering av poster. Det nya regelverket förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på presentationen av koncernens resultat- och balansräkning. SBB Holdings bedömning är att rapportering redan i allt väsentligt sker i enlighet med principer som överensstämmer med de nya reglerna. Däremot bedöms IFRS 18 få en påverkan på presentation av koncernens kassaflödesanalys där vissa poster kommer att flyttas mellan olika kategorier samt upplysningar avseende MPMs. Standarden är ännu inte godkänd av EU och SBB Holding-koncernen kommer fortsätta utvärdera och analysera effekter av den nya standarden. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBB Holdings finansiella rapporter.

## Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna 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.

### Väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar som kan få påverkan kommande 12 månader

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet är baserade på faktiska kostnader, erfarenheter av jämförbara fastigheter och antagande om framtida kostnadsutveckling. Framtida investeringar har uppskattats utifrån det faktiska behov som föreligger. De faktiska



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod. Det föreligger en betydande risk för väsentlig justering utifrån det osäkra marknadsläget som kan resultera i en förändring av uppskattade marknadsvärden under nästa räkenskapsår. För mer information se not 14 Förvaltningsfastigheter.

**Uppskjuten skatt**
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott. För mer information se not 12 Skatt.

**Goodwill**
Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och uppskattningar beaktas för att kunna beräkna kassagenererande enhetens nyttjandevärde. Dessa antaganden och uppskattningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga uppskattningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. För mer information se not 13 Goodwill.

**Andra uppskattningar och bedömningar**

**Förvärv av bolag**
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.

**Fastighetstransaktioner**
I samband med fastighetstransaktioner görs en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla SBB Holding, samt den tidpunkt då SBB kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången.

Förvärv av fastigheter är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB Holding:s kontroll. Detta kan innefatta godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut. Först då dessa villkor är uppfyllda bedöms det sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.



Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Om skyldighet att betala ytterligare köpeskilling inte är beroende av SBB Holding:s framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför SBB Holding:s kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB Holding:s bästa bedömning av vad som kommer att erläggas.

Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskilling är beroende av SBB Holding:s framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger. Försäljning av fastighet är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB Holding:s kontroll såsom godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut, eller motpartens upptagande av finansiering. Försäljningen redovisas först vid det tillfället då samtliga villkor är uppfyllda och försäljningslikviden kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Från tidpunkten vid sådant tillfälle, fram till tidpunkten för erhållande av försäljningslikvid, redovisas ej erhållen försäljningslikvid som fordran. I de fall då SBB Holding kan komma att erhålla ytterligare köpeskilling i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas sådan köpeskilling som fordran först då samtliga villkor är uppfyllda och den tillkommande köpeskillingen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt samt att det är sannolikt att köpeskillingen kommer att erhållas. Sådan fordran redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB:s bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskillingen som tillgång i rapporten över koncernens finansiella ställning. I de fall bolaget genomför väsentliga fastighetstransaktioner lämnas särskilda upplysningar om detta.

**Leasingavtal**

I samband med vissa av SBB Holding:s förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, dvs. SBB Holding 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 Holding analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa leasingavtalets klassificering.

SBB Holding är leasetagare i huvudsak gällande tomträtter. Tomträtterna betraktas i enlighet med IFRS 16 som evigt hyresavtal och skulden skrivs inte av. Värdet består tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Övriga leasingavtal som bilar, kontorsmaskiner med mera bedöms som oväsentliga för koncernen som helhet och kostnaden redovisas linjärt över leasingperioden.

I de fall SBB Holding förvärvar en fastighet och därefter hyr ut fastigheten till säljaren genomför SBB Holding en bedömning utifrån kriterierna i sale- & leaseback-reglerna. I



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

samtliga fall har SBB Holding konstaterat att leasingkontrakten är att betrakta som operationella leasingavtal där utgångspunkt för bedömningen har tagits i den marknadsmässiga hyran i hyreskontraktet.

**Klassificering hybridobligation**

SBB Holding har utestående emitterade hybridobligationer om 0,3 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med löpande räntebetalningar. SBB Holding har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapital-instrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som anger att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB Holding har enligt villkor i avtalen rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. För mer information se not 22 Eget kapital.



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 4 Hyresintäkter

***Redovisningsprincip***

*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 kontraktsperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. 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 konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.*

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 489 mkr. Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen. Antaganden om framtida hyresintäkter bygger på befintliga avtal och antaganden att dem hålls enligt avtal.

| | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|---|
| **Avtalade framtida hyresintäkter** | |
| Avtalade hyresintäkter inom 1 år | 1 696 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år | 1 176 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år | 1 006 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år | 856 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år | 749 |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 3 664 |
| **Summa** | **9 148** |

| | |
|---|---|
| **Intäkternas fördelning** | |
| Hyresintäkter, kommersiella | 662 |
| Hyresintäkter, bostäder | 744 |
| El, bränsle och andra media | 28 |
| Övriga hyresrelaterade intäkter | 56 |
| **Summa hyresintäkter** | **1 489** |



Transaktion 09222115bbb7b4bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 5 Segment

***Redovisningsprincip***

*Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.*

SBB Holding består av segmenten samhälle, bostäder och utbildning. Nedan följer en beskrivning av respektive segment.

- Samhälle består av äldreboende, LSS-boende och fastigheter där kommunala och statliga verk/myndigheter eller andra skattefinansierade operatörer bedriver sin verksamhet.
- Bostad består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus.
- Utbildning består av förskola, grundskola/gymnasium och universitet. Byggrätts-och projektfastigheter är uppdelade på respektive segment.

| | Samhälle | Bostäder | Utbildning | Summa segment | Koncern-gemensamma poster | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **2024-06-26-2024-12-31** | |
| Hyresintäkter | 731 | 752 | 6 | 1 489 | - | 1 489 |
| Fastighetskostnader | -272 | -201 | -2 | -476 | - | -476 |
| **Driftnetto** | **459** | **550** | **4** | **1 014** | **-** | **1 014** |
| Övriga förvaltningsintäkter | 74 | 8 | 3 | 85 | - | 85 |
| Administration | - | - | - | - | -419 | -419 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **533** | **558** | **7** | **1 099** | **-419** | **679** |
| Värdeförändringar fastigheter | -440 | -152 | 20 | -572 | - | -572 |
| Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt | -31 | - | - | -31 | - | -31 |
| Nedskrivning goodwill | -1 076 | - | - | -1 076 | - | -1 076 |
| Resultat bostadsproduktion | | -9 | | -9 | - | -9 |
| **Rörelseresultat** | **-1 014** | **398** | **27** | **-589** | **-419** | **-1 008** |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | -1 017 | 127 | -102 | **-993** | - | -993 |



Transaktion 09222115ab6fa4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | Samhälle | Bostäder | Utbildning | Summa segment | Koncern-gemensamma poster | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 2024-06-26-2024-12-31 |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag | -176 | - | - | **-176** | - | -176 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | - | - | - | - | 389 | 389 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | - | - | - | - | -1 427 | -1 427 |
| Tomträttsavgälder | - | - | - | - | -9 | -9 |
| Valutakursdifferenser | - | - | - | - | -23 | -23 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | - | - | - | - | -21 | -21 |
| **Resultat före skatt** | **-2 207** | **525** | **-75** | **-1 757** | **-1 510** | **-3 268** |
| Skatt | | | | | -19 | **-19** |
| **Årets resultat** | **-2 207** | **525** | **-75** | **-1 757** | **-1 529** | **-3 287** |

## Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

***Redovisningsprincip***

***Fastighetskostnader***

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

***Administrationskostnader***

*I koncernens administrationskostnader ingår förvaltningsadministration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärs- och fastighetsutveckling och finansiering.*

***Förvärvs- och omstruktureringskostnader***

*Förvärvs- och omstruktureringskostnader avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv samt omstruktureringskostnader som inte bedöms hänförliga till den ordinarie administrationen.*



Transaktion 09222115ddd7e45dd10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

| | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|
| **Kostnader per funktion** | |
| Driftskostnader | -352 |
| Underhåll | -86 |
| Fastighetsskatt | -38 |
| Förvaltningsadministration | -419 |
| **Summa kostnader** | **-895** |
| | |
| **Kostnader per kostnadsslag** | |
| Drift- och underhållskostnader | -438 |
| Fastighetsskatt | -38 |
| Övriga externa kostnader | -285 |
| Personalkostnader | -125 |
| Avskrivningar | -9 |
| **Summa kostnader** | **-895** |

## Not 7 Arvode till revisor

| | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|
| **Ernst & Young AB** | |
| Revisionsuppdraget | -15 |
| Skatterådgivning | -2 |
| **Summa** | **-17** |

## Not 8 Anställda och personalkostnader

***Redovisningsprincip***

*Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.*

*Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. I redovisningen har vissa personalkostnader omklassificerats till att aktiverats i projekt när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämma med kostnadsslagen i not 6.*

| | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|
| **Medelantalet anställda** | |
| Dotterbolag i Sverige | 240 |
| Dotterbolag i Norge | 5 |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | |
|---|---|
| Dotterbolag i Finland | 8 |
| **Totalt dotterbolag** | **253** |
| Moderbolag | - |
| **Totalt i koncernen** | **253** |

**Personalkostnader**

| | |
|---|---|
| **Dotterbolag** | |
| *Övriga anställda* | |
| Löner och andra ersättningar | -86 |
| Sociala avgifter | -28 |
| Pensionskostnader | -7 |
| Övriga personalkostnader | -3 |
| **Summa** | **-125** |
| **Summa personalkostnader** | **-125** |

Ledande befattningshavare är anställda i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och till styrelsen utgår ingen ersättning. Ingen lön har därmed betalats ut till styrelse och ledande befattningshavare i denna koncern.

| **Not 9 Finansiella intäkter** | **2024-06-26-2024-12-31** |
|---|---|
| **Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** | |
| Ränteintäkter finansiella instrument | 5 |
| Ränteintäkter intressebolag och JV | 371 |
| Ränteintäkter från reversfordringar | 8 |
| Ränteintäkter banktillgodohavanden | 1 |
| **Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden** | **387** |
| Övriga finansiella intäkter | 3 |
| **Summa ränteintäkter och liknande resultatposter** | **389** |

## Not 10 Finansiella kostnader

***Redovisningsprincip***

***Aktiverad ränta***

*SBB aktiverar ränta på kvalificerade tillgångar. SBB:s kvalificerade tillgångar utgörs av Förvaltningsfastigheter. Aktivering av ränta görs endast på väsentliga investeringar överstigande 1 mkr. Aktivering upphör när de aktiviteter som krävs för att färdigställa den*



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*kvalificerade tillgången i all väsentlighet har slutförts. Räntekostnader avseende skulder värderade till verkligt värde i resultatet avser positiva räntekostnader från räntederivat. Dessa nettoredovisas inom räntekostnader och liknande resultatposter då derivat är hänförliga till att säkra räntekostnader på obligationslån samt räntekostnader på skulder till kreditinstitut.*

| | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|
| **Skulder värderade till verkligt värde i resultatet** | |
| Räntekostnader, räntederivat | 23 |
| **Summa redovisat i resultatet** | **23** |
| | |
| **Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** | |
| Räntekostnader obligationslån | -67 |
| Räntekostnader mot SBB-bolag | -1 132 |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut | -252 |
| Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter | -21 |
| Övriga finansiella kostnader | 22 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden** | **-1 450** |
| | |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-1 427** |

## Not 11 Leasingavtal

***Redovisningsprincip***

***SBB som leasegivare***

*Leasingavtal där i allt väsentligt 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. SBB är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster, se not 4 för mer information. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.*

***SBB som leasetagare***

*Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som*



Transaktion 09222115ddd7e45dd10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.*

Tomträtter I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| **Nyttjanderätt** | **Tomträtter** |
| Tillkommande avtal vid förvärv | 622 |
| Avgående avtal | -75 |
| **Utgående balans** | **548** |
| | |
| **Leasingskulder** | |
| Tillkommande avtal vid förvärv | 622 |
| Avgående avtal | -75 |
| **Utgående balans** | **548** |
| | |
| **Räntekostnad på leasingsskulder** | |
| Räntekostnad på leasingskulder | -9 |
| **Redovisad räntekostnad avseende leasing** | **-9** |

## Not 12 Skatt

***Redovisningsprincip***

***Uppskjuten skatt***

*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. SBB har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget avseende reglerna om tilläggsskatt. För SBB innebär det att uppskjuten skatt beräknas på samma sätt som tidigare.*

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 procent i Finland.  SBB Holding-koncernen är år 2024 inom tillämpningsområdet för de nya reglerna om tilläggsskatt men har bedömt att utifrån årets resultat uppstår ingen tilläggsskatt att betala i de länder bolaget är verksamt i.

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 procent i Finland. SBB Holding-koncernen är år 2024 inom tillämpningsområdet för de nya



Transaktion 09222115bbb7b4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

reglerna om tilläggsskatt men har bedömt att utifrån årets resultat uppstår ingen väsentlig tilläggsskatt att betala i de länder bolaget är verksamt i.

Koncernen har skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsredovisning.

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skattefordran. Underskottsavdragen uppgår till cirka 5,1 mdkr per 2024-12-31. Koncernen gör vid utgången av varje redovisningsperiod en bedömning huruvida ansamlade skattemässiga underskott förväntas gå att tillgodoräkna sig vid kommande beskattningar. Vid periodens utgång finns inte någon begränsning i avseende när koncernens underskott får nyttjas.

| **Not 12 Skatt** | **2024-06-26-2024-12-31** |
|---|---|
| Aktuell skatt | -184 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 7 |
| Uppskjuten skatt fastigheter | 171 |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | -84 |
| Uppskjuten skatt underskottsavdrag | 59 |
| Uppskjuten skatt finansiella instrument | -9 |
| Uppskjuten skatt rörelseförvärv | 31 |
| Uppskjuten skatt övrigt | -11 |
| **Redovisad skatt** | **-19** |
| | |
| **Avstämning av effektiv skattesats** | |
| Resultat före skatt | -3 268 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 673 |
| ***Skatteeffekt av:*** | |
| Andra skattesatser inom koncernen | 3 |
| Skatt hänförligt till tidigare år | 7 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | -205 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -98 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -146 |
| Ej avdragsgilla räntekostnader | -571 |
| Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward ränta | - |
| Skattekostnader avseende goodwill | 31 |
| Temporära skillnader avseende fastigheter | 225 |
| Temporära skillnader avseende derivat | - |
| Temporära skillnader avseende underskott | 143 |
| Övriga skattemässiga justeringar | -83 |
| **Redovisad skatt** | **-19** |
| Effektiv skattesats | **0,6%** |



Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 13 Goodwill

***Redovisningsprincip***

*Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen.*

*Goodwill uppstår även när det finns en skillnad mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som anses utgöra rörelseförvärv. Denna goodwill har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och minskas när berörd fastighet säljs.*

*Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.*

*Förenklat består SBB:s goodwill av två komponenter; goodwill hänförlig till uppskjuten skatt vid rörelseförvärv och övrigt övervärde, synergier, som SBB betalade i samband med förvärv.*

Goodwillposten är främst hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs av två delar. Till största del utgörs den av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkylerats vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärvet av Hemfosa anses vara.

**Nedskrivningsprövning**

Goodwill nedskrivningsprövas på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket för koncernen utgörs av segmenten Samhälle, Bostäder och Utbildning. Nedskrivningsprövningen för koncernens goodwill består i att bedöma om enhetens återvinningsvärde är högre än dess redovisade värde för respektive kassagenererande enhet som goodwillen tillhör. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde, vilket utgör nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden utan hänsyn till eventuell framtida verksamhetsexpansion och omstrukturering. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på:

- En prognos av kassaflöden under de närmaste 5 åren.
- En diskonteringsränta på 4,9 procent före skatt vilket inkluderar en låneränta på totalt 3,84 procent (riskfri ränta + kreditspread).
- Ett terminalvärde driftnettoavkastning om 4,86 procent



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Den diskonterade kassaflödesmodellen innefattar prognostisering av framtida kassaflöden från rörelsen inkluderande uppskattningar av hyresintäkter och driftnetto vilka baseras på koncernens intjäningsförmåga som fastställs av ledningen. Utöver det antas en diskonteringsfaktor som baseras på historiska erfarenheter och bolagets kostnad för kapital före skatt. Antagande om terminaltillväxt är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt och överstiger ej tillväxten för branschen som helhet.

Under året har bolaget gjort nedskrivningar av goodwill hänförligt till Samhälle om -1 076 mkr. Nedskrivningen görs som en följd av minskade kassaflöden som ett resultat av en minskad fastighetsportfölj. Inget nedskrivningsbehov har indikerats inom segmentet Bostäder.

| | | | | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| | **Samhälle** | **Bostäder** | **Utbildning** | **Totalt** |
| Periodens anskaffningar | 2 296 | 76 | - | 2 372 |
| Försäljning | -52 | - | - | -52 |
| Nedskrivning | -1 076 | - | - | -1 076 |
| **Utgående balans** | **1 168** | **76** | **-** | **1 244** |

**Känslighetsanalys**

Känslighetsanalysen görs nedan för den kassagenererande enheten (KGE) Samhälle. Återvinningsvärdet för denna KGE skulle vara lika stort som det redovisade värdet om två av de viktiga antagandena enskilt ändrades enligt följande.

| | 2024 | |
|---|---|---|
| **Samhälle** | **Från** | **Till** |
| Diskonteringsränta före skatt | 4,90% | 5,50% |
| Terminalvärde driftnettoavkastning | 4,86% | 5,48% |

## Not 14 Förvaltningsfastigheter

***Redovisningsprincip***

*Förvaltningsfastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde enligt nedan beskrivna värderingsmetoder och -modeller. Verkligt värde bedöms enligt IFRS 13 nivå 3.*

*För projektfastigheter där det planeras för bostadsrätter ses fastigheten som en omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investerats i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov.*



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar 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 värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid senaste externvärdering, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare perioder. Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. I de fall som kontroll inte överförs vid avtalstecknande så redovisas försäljningen som Tillgångar som innehas för försäljning. Vid försäljning till intresseföretag och joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.*

***Värderingsmetod***

*Samtliga av SBB:s fastigheter har värderats kvartalsvis med involvering av externa värderare under hela räkenskapsåret. SBB ansvarar för värderingsprocessen och gör en egen bedömning av rimligheten i den externa värderingen som utförs. Värderingarna har utförts i enlighet med International Valuation Standard Council (IVCS) och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en köpare och säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Osäkerheten kring uppskattningar av marknadsvärdet anges ofta med ett värdeintervall, vanligen +/-5-10 procent, men detta varierar beroende på marknadssituation, investeringsbehov och fastighetsstandarden. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Ingen förflyttning har skett mellan värderingsnivåerna under innevarande eller jämförande period.*

*Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktningar omfattar offentliga ytor och ett urval av lokaler med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lokaler. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas övergripande standard och skick, underhållskrav, marknadsposition, lokalernas attraktivitet samt eventuella anpassningsbehov.*



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

***Värderingsmodell – Fastigheter som genererar kassaflöden***

*Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket SBB tillsammans med externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden.*

*Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hyresavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmannen till gagn under besiktningstillfället.*

*Värderingsmodell - Fastigheter som inte genererar kassaflöden*

*Fastigheter som inte genererar kassaflöden är projektfastigheter där SBB planerar för att uppföra en ny byggnad och där investering pågår i projekterings- och utredningsarbete. Det finns tillräckligt med handlingar framme för den kommande byggnaden för att kunna bedöma kommande driftnetto och projektkostnader. Under projektering och utredningsfasen kan det dock finnas icke väsentliga kassaflöden, men erhållandet av dessa utgör inte det primära syftet med ägandet av fastigheten.*

*Riskavdragen historiskt har gjorts av värderarna på individuell projektnivå. Eftersom projektens exploatering både säkerställs via markanvisning samt eget ägande finns två utgångssätt:*

***Eget ägande***

*För eget ägande finns risk kopplat till planarbete, politik samt tidsaspekt. Riskavdragen har utgått från vilket planstadie som projektet eller området vid värderingstidpunkten befinner sig i och görs enligt följande:*



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

- *Om projektet befinner sig i tidigt skede utan planbesked eller konkreta projektidéer som är genomförbara, dras 75 procent bort från projektvärdet.*
- *Om projektet fått planbesked dras 50 procent bort.*
- *Är samråd eller granskning klar, dras 25 procent bort.*
- *Finns det en lagakraftvunnen detaljplan eller om planen är antagen görs det fortfarande ett avdrag om 5 procent då dagens marknad för nyproduktion fortfarande bedöms riskfylld.*

***Markanvisningar***

*För markanvisningar utgår risken i tidsaspekten. Då kommunen åtagit sig markanvisningen minskar planrisken, men det kvarstår en mindre politisk risk samt tidsfaktorn. Beroende av återstående tid till antagen detaljplan och övertagande av marken görs avdrag enligt följande tabell:*

***Avdrag byggrätter på egen mark***
*Projektidé 75%*
*Ej planbesked 75%*
*Planbesked 50%*
*Samråd klart 25%*
*Granskning klart 25%*
*Lagakraft 5%*

***Avdrag markanvisning av kommuner***
*Byggstart*
*0-1 år 10%*
*1-2 år 20%*
*2-3 år 30%*
*3-4 år 40%*
*<4 år 50%*

***Mark och byggrättsfastigheter***
*Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde, mätt som värde per kvadratmeter BTA (bruttototalarea). Effekten uppstår genom att markvärdet utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde (förvaltningsfastigheten) och produktionskostnaden för byggnaden. Med små variationer i marknadshyra kan således byggrättsvärdet förändras markant, ibland 100 procent eller mer.*



Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler väldigt snabbt, för att sedan snabbt minska under perioder med lågkonjunktur. Desto attraktivare läge, desto större blir skillnaden mellan topp och botten.*

*Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras, så kallade riskavdrag. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.*

| Verkligt värde | Samhälls-fastigheter | Bostäder | Utbildning | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | | | | |
| Förvärv SBB | 22 273 | 28 382 | 564 | 51 219 |
| Förvärv | 112 | 2 036 | - | 2 148 |
| Investeringar | 183 | 412 | 5 | 600 |
| Försäljningar | -1 041 | -22 | - | -1 063 |
| Orealiserade värdeförändringar | -390 | -152 | 20 | -521 |
| Omklassificeringar | -219 | 219 | - | - |
| Omräkningsdifferens | -97 | 99 | 2 | 3 |
| **Utgående redovisat värde** | **20 821** | **30 974** | **592** | **52 387** |

| Värdeförändringar | Samhälls-fastigheter | Bostäder | Utbildning | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Orealiserade värdeförändringar | -390 | -152 | 20 | -521 |
| Realiserade värdeförändringar | -51 | - | - | -51 |
| **Summa** | **-440** | **-152** | **20** | **-572** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| Not 15 Inventarier | 2024-12-31 |
|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **-** |
| Årets anskaffningar | 152 |
| Försäljningar och utrangeringar | -1 |
| **Utgående redovisat värde** | **151** |
| | |
| **Ingående avskrivningar** | **-** |
| Försäljningar och utrangeringar | - |
| Ackumulerade avskrivningar och förvärv | -11 |
| Årets avskrivningar | -9 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-20** |
| | |
| **Utgående redovisat värde** | **131** |

## Not 16 Andelar i joint ventures och intresseföretag

***Redovisningsprincip***

*Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Utländska innehav omräknas till SEK vid varje rapporteringstillfälle och framgår i värdeförändringar inom Resultat från joint ventures och intresseföretag i resultaträkningen. De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.*

***Bedömningar***

*SBB Social Facilities AB, SBB Infrastructure AB samt SBB Residential Property AB är samägda bolag som har klassificerats som samarbetsarrangemang till följd av att det föreligger samarbetsavtal mellan aktieägarna. Avtalet reglerar att samtliga beslut som behandlar de*



Transaktion 09222115abb7a4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*relevanta aktiviteterna i bolaget, såsom godkännande av affärsplan, investeringar och avyttringar för att nämna några, ska fattas gemensamt av parterna. Detta får till följd att ett gemensamt bestämmande inflytande föreligger. Eftersom SBB enbart har en rätt till de nettotillgångar som ligger i bolagen klassificeras samarbetsarrangemangen som joint ventures i enlighet med IFRS 11 och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.*

| | | | | **2024-12-31** |
|---|---|---|---|---|
| | **Samhälle** | **Bostäder** | **Utbildning** | **Totalt** |
| Förvärv från koncernföretag 2024-06-26 | 2 878 | 4 068 | -3 | 6 944 |
| Anskaffningar under perioden | - | 249 | 9 020 | 9 270 |
| Aktieägartillskott | 371 | 63 | - | 433 |
| Periodens utdelningar | -1 | - | -250 | -251 |
| Valutadifferens | -27 | - | - | -27 |
| Periodens avyttringar | -1 901 | -38 | - | -1 939 |
| Övrigt totalresultat över eget kapital | - | - | -62 | -62 |
| Nedskrivning och omvärdering av andelar | 226 | -6 | - | 220 |
| Resultatandelar | -693 | -200 | -102 | -995 |
| **Redovisat värde** | **853** | **4 136** | **8 603** | **13 592** |

| | | | **2024-12-31** |
|---|---|---|---|
| | **Kapitalandel** | **Redovisat värde** | **Resultatandel** |
| **Samhälle** | | | |
| Slaggborn Utvecklings AB | 50% | 203 | -39 |
| SBB Infrastructure AB | 100% | 170 | -249 |
| Origa Care AB (publ) | 34% | 113 | 3 |
| Odalen Humana Upphandling 1 AB | 50% | 112 | -17 |
| Preservium Property AB | 35% | 103 | 5 |
| One Publicus Fastighets AB | 31% | 82 | -2 |
| SBB Social Facilities AB | 100% | 70 | -394 |
| Övriga innehav (1) | | 1 | 1 |
| **Summa samhälle** | | **853** | **-693** |



Transaktion 09222115bbb7a46bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | | 2024-12-31 | |
|---|---|---|---|
| | Kapitalandel | Redovisat värde | Resultatandel |
| **Bostad** | | | |
| SBB Residential Property AB | 100% | 2 937 | -104 |
| Solon Eiendom AS | 25% | 634 | -47 |
| SBBGenova Nackahusen AB | 50% | 123 | -2 |
| SBBGenova Gåshaga Holding AB | 50% | 112 | - |
| Bolivo AB | 50% | 102 | 1 |
| Idun Domum AB | 50% | 95 | 4 |
| PPE Holding AB | 38% | 39 | -36 |
| Fastighets AB Stenbäckens Idbär | 50% | 32 | -16 |
| Kuttervägen Holding AB | 50% | 30 | - |
| Voltiva AB | 40% | 15 | -1 |
| Samterna Utvecklings AB | 50% | 9 | - |
| Alfa SSMJV AB | 50% | 4 | - |
| Stockholmsutsikt utveckling projekt AB | 50% | 2 | - |
| ViBoGård AB | 33% | - | - |
| Nöthagen Utveckling AB | 50% | - | - |
| Jordbro Centrum Utvecklings AB | 50% | - | - |
| Övriga innehav (9) | | - | 1 |
| **Summa bostad** | | **4 136** | **-200** |
| | | | |
| **Utbildning** | | | |
| Nordiqus AB | 49,84% | 8 603 | -102 |
| **Summa utbildning** | | **8 603** | **-102** |
| | | | |
| **Redovisat värde** | | **13 592** | **-995** |

## Not 17 Finansiella instrument

***Redovisningsprincip***

*Klassificering och värdering av finansiella tillgångar Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat. Skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, egetkapitalinstrument och derivat till verkligt värde.*

*Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av*



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se nedan avseende nedskrivningar samt not 24 Finansiella risker.*

*Egetkapitalinstrument: Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade). Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.*

*Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.*

***Klassificering och värdering av finansiella skulder***

*Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och derivat och klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat.*

*Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder, företagscertifikat, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.*

*Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.*

***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 individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.*

*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. De finansiella tillgångarna redovisas*



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.*

| | 2024-12-31 | |
|---|---|---|
| | **Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet 2024-12-31** | **Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2024-12-31** |
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Fordringar hos intresseföretag(/joint ventures | - | 7 563 |
| Derivat | 57 | - |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 718 | - |
| Andra långfristiga fordringar | - | 350 |
| Kundfordringar | - | 47 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 1 022 |
| Likviditetsplaceringar | 30 | - |
| Likvida medel | - | 1 106 |
| **Summa** | **805** | **10 089** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | 13 868 |
| Obligationslån | - | 33 094 |
| Övriga säkerställda skulder | - | 336 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 132 |
| Derivat | 23 | - |
| Leverantörsskulder | - | 50 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | 613 |
| **Summa** | **23** | **48 093** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| **Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde** | |
| Periodens anskaffningar | 807 |
| Periodens avyttringar | -8 |
| Orealiserade värdeförändringar under perioden | -51 |
| Omklassficeringar under perioden | -30 |
| **Redovisat värde** | **718** |
| | |
| **Derivatinstrument** | |
| Periodens anskaffningar | -1 |
| Periodens avyttringar | - |
| Orealiserade värdeförändringar under perioden | 35 |
| **Redovisat värde** | **34** |
| Varav redovisat som finansiell tillgång | **57** |
| Varav räntederivat | 57 |
| Varav redovisat som finansiell skuld | **23** |
| Varav räntederivat | 23 |
| | |
| **Likviditetsplaceringar** | |
| Periodens anskaffningar | - |
| Periodens avyttringar | - |
| Orealiserade värdeförändringar under perioden | - |
| Omklassificering | 30 |
| **Redovisat värde** | **30** |

| **Räntederivat** | **Valuta** | **Nominellt belopp** | **Terminskurs(intervall)** | **Verkligt värde** |
|---|---|---|---|---|
| **Ränte-swappar** | | | | |
| 2025 | SEK | **215** | **2,55%-2,87%** | **-** |
| 2026 | SEK | **310** | **2,1%-2,91%** | **-2** |
| 2026 | EUR | **111** | **2,81%** | |
| 2027 | SEK | **1 261** | **0,17%-3,05%** | **17** |
| 2028 | SEK | **2 670** | **2,14%-2,91%** | **19** |
| 2029 | SEK | **1 667** | **2,18%-2,85%** | **-** |
| **Redovisat värde** | | | | **34** |



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | 2024-12-31 | | |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | **Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)** | **Andra observerbara indata (Nivå 2)** | **Ej observerbar indata (Nivå 3)** |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 209 | - | 509 |
| Derivat | - | 57 | - |
| Likviditetsplaceringar | 30 | - | - |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | |
| Derivat | - | 23 | - |

## Not 18 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| Fordringar fastighetstransaktioner | 707 |
| Skattekonto | 130 |
| Skattefordringar | - |
| Övrigt | 184 |
| **Redovisat värde** | **1 022** |

## Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| Förutbetald förvärvskostnad | 23 |
| Förutbetalda projektkostnader | 20 |
| Förutbetalda driftskostnader | 8 |
| Förbetald försäkring | - |
| Förutbetald hyra | 23 |
| Övrigt | 75 |
| **Redovisat värde** | **151** |

## Not 20 Likvida medel

***Redovisningsprincip***

*SBB redovisar spärrade medel i form av bankgaranti som likvida medel. De spärrade medlen avser avsättning till en kommun och är spärrade till färdigställande av projekt.*

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| Banktillgodohavanden | 1 095 |
| Spärrade medel | 10 |
| **Redovisat värde** | **1 106** |



Transaktion 09222115ddb7e45db10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 21 Tillgångar som innehas för försäljning

***Redovisningsprincip***

*Vid försäljning av fastighet där kontroll ej har övergått till köpare men bedöms att göra det inom ett år, redovisas fastigheten som Tillgångar som innehas för försäljning. Värdering av fastigheten som innehas för försäljning sker enligt IAS 40.*

SBB har tecknat avtal om försäljning av ett dotterbolag med tillträde första halvåret 2025 som därmed redovisas som Tillgång som innehas för försäljning. Det upptagna värdet i balansräkningen motsvarar det verkliga värdet för fastigheten, totalt uppgår värdet till 309 mkr. Bolaget har inga andra väsentliga tillgångar eller skulder.

| | **2024-12-31** |
|---|---|
| Förvaltningsfastighet | 309 |
| **Redovisat värde** | **309** |

## Not 22 Eget kapital

***Redovisningsprincip***

***Hybridobligation***

*Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationer ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Utdelning, motsvarande betald ränta på hybridobligationen samt emissionskostnader och tillhörande skatt som uppstår i samband med emittering redovisas direkt mot balanserade vinstmedel i eget kapital. Betalning av utdelning (ränta) till innehavare av hybridobligationen kan skjutas upp enligt villkoren för hybridobligationen. Uppskjuten betalning av utdelning (ränta) måste dock betalas innan utdelning kan lämnas till aktieägare, inklusive uppskjuten utdelning.*

| **Belopp i kr** | **Antal aktier** | **Aktiekapital** |
|---|---|---|
| **Ingående värden 2024-06-26** | | **-** |
| Bildande av bolag | **25 000** | **25 000** |
| Nyemission | **475 000** | **475 000** |
| Aktieägartillskott | | **14 718 044 890** |
| **Utgående värden 2024-12-31** | **500 000** | **14 718 544 890** |

| | |
|---|---|
| **Omräkningsreserv** | **-** |
| **Ingående redovisat värde** | **-** |
| Årets förändring | **-46** |
| **Utgående redovisat värde** | **-46** |



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Utestående hybridobligationer

| Emitterade hybridobligationer | SE0013234531 |
|---|---|
| Emittent | Offentliga hus |
| Emitterat nominellt belopp | 575 |
| Utestående belopp | 298 |
| Valuta | SEKm |
| Ränta | 6,850% + STIBOR 3m |
| Första reset-datum och ny ränta | 2025-01-07 / 6,85 % |
| Första step-up-datum och ny ränta | 2030-01-07 / 7,10 % |
| Andra step-up-datum och ny ränta | 2045-01-07 / 7,85 % |

## Not 23 Finansiella risker

| | 2024-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys** | **<1 år** | **1-3 år** | **3-5 år** | **>5 år** | **Totalt** |
| Skulder till kreditinstitut | 2 388 | 10 251 | 526 | 703 | **13 868** |
| Obligationslån | - | 15 235 | 17 860 | - | **33 094** |
| Övriga långfristiga skulder | - | 336 | - | - | **336** |
| Derivatskulder | - | -13 | -13 | - | **-26** |
| Skuld leasing | 20 | 38 | 51 | 439 | **548** |
| Leverantörsskulder | 50 | - | - | - | **50** |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 096 | - | - | - | **1 096** |
| **Summa** | **3 554** | **25 847** | **18 424** | **1 142** | **48 966** |

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| **Kreditrisk** | |
| Ej förfallna hyresfordringar | 6 |
| Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar | 32 |
| Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar | 4 |
| Förfallna hyresfordringar >90 dagar | 31 |
| **Summa kundfordringar** | **73** |

| **Reservering osäkra hyresfordringar** | |
|---|---|
| Förvärvade fordringar | -23 |
| Årets reserveringar | -3 |
| Bortskrivna belopp (konstaterade kundförluster) | -2 |
| Återvunna tidigare bortskrivna belopp | 2 |
| **Summa reservering osäkra hyresfordringar** | -26 |
| **Utgående redovisat värde** | **47** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

**Ränteförfallostruktur (nominella belopp)**

| Förfallostruktur | Ränteförfall | Andel % |
|---|---|---|
| <1 år | 3 769 | 8% |
| 1-2 år | 6 405 | 13% |
| 2-3 år | 15 110 | 32% |
| 3-4 år | 10 291 | 21% |
| 4-5 år | 12 322 | 26% |
| >5 år | | |
| **Summa** | **47 896** | **100%** |

| Krav enligt finanspolicy | Gränsvärde | Utfall |
|---|---|---|
| Belåningsgrad, % | 0,5 | 0,52 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 | E.T |

| | Förändring +/- | Årlig resultateffekt före skatt, mkr |
|---|---|---|
| Ekonomisk uthyrningsgrad | 1 procentenhet | 34 |
| Hyresintäkter | 1 procent | 31 |
| Fastighetskostnader | 1 procent | -9 |
| Genomsnittlig ränta | 1 procentenhet | -479 |

## Upplysning om lånevillkor

De finansiella skulder som ingår i SBB Holding-koncern delas upp i obligationsskulder och skulder till kreditinstitut. Ett kännetecken för obligationsskulder är att de utgör kreditinstrument som handlas på börsen.

*Obligationslån*

Per den 31 december 2024 har SBB Holding-koncernen obligationsskulder noterade på börsen i två bolag:

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) (SBB Holding)
- Sveafastigheter AB (publ) (Sveafastigheter)



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

I SBB Holding har obligationer emitterats med separat dokumentation, även kallad stand-alone-dokumentation. Detta innebär att varje obligation har en egen uppsättning villkor och dokumentation.
Samtliga obligationer emitterade av SBB Holding omfattas av samma kovenanter, vilka redovisas i tabellen nedan. Bokfört värde på obligationslånen uppgår till 33 094 mkr.

| Kovenant | Konvenantnivå | Periodicitet[1)] | Utfall 2024 |
|---|---|---|---|
| Limitations on the Incurrence of Financial Indebtedness and Restricted Distributions Consolidated Solvency Ratio | 65% | Incurrence | 52% |
| Limitations on the Incurrence of Financial Indebtedness and Restricted Distributions Consolidated Solvency Ratio the ratio of (A) the aggregate amount of Adjusted Profit Before Tax to (B) the aggregate amount of Adjusted Net Interest Charges, | 1,5:1 | Incurrence | n/a[2)] |
| Limitations on the Incurrence of Secured Indebtedness and Restricted Distributions, Secured Indebtedness of the over Consolidated Total Assets. | 45% | Incurrence | 18% |

1)Ett Incurrence test är en begräsning i villkoren som aktiveras vid specifika händelser, t.ex. ny skuldsättning eller utdelningar. Testet säkerställer att bolaget uppfyller finansiella krav vid tidpunkten för en transaktion. Om kraven inte uppfylls, tillåts inte åtgärden. Detta skyddar långivare och investerare från ökad finansiell risk.
2) Adjusted Net Interest Charges var positiv för perioden

Sveafastigheter har emitterat obligationer med separat dokumentation.
Kovenantvillkoren är harmoniserade och redovisas i tabellen nedan.
Bokfört värde på obligationslånen uppgår till 1 686 mkr.

| Kovenant | Konvenantnivå | Periodicitet | Utfall 2024 |
|---|---|---|---|
| Maintenance Net Loan to Value | 55% | Kvartalsvis | 41% |
| Incurrence Test Interest Coverage Ratio | 1,50:1 | Incurrence | 2,20:1 |

*Skulder till kreditinstitut*
Bokfört värde på skulder till kreditinstitut uppgår per 2024-12-31 till 13 868 mkr. Dessa lån kan vara kopplade till kovenanter innehållande villkor som kan omfatta finansiella nyckeltal, såsom skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Vanligtvis utgör dessa så kallade



Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

maintenance covenants, vilket innebär att de måste uppfyllas kontinuerligt. Kovenanterna kan även innebära begränsningar av utdelningar eller andra former av värdeöverföringar från bolagen. Syftet med kovenanterna är att skydda långivaren och säkerställa bolagets finansiella stabilitet. Tabellen nedan sammanfattar de kovenanter som förekommer i skulder till kreditinstitut. Vid periodens utgång uppfyllde SBB Holding-koncernen samtliga kovenanter i sina skulder till kreditinstitut.

| Kovenant | Konvenantnivå | Periodicitet |
|---|---|---|
| Räntetäckningsgrad | 1,5-2,0:1 | Kvartalsvis |
| Belåningsgrad | 55-75 % | Kvartalsvis |
| Incurrence Test Interest Coverage Ratio | 25-35 % | Kvartalsvis |

| Not 24 Övriga skulder | 2024-12-31 |
|---|---|
| Skulder fastighetstransaktioner | 473 |
| Skulder personalkostnader | 10 |
| Övriga kortfristiga skulder | 130 |
| **Redovisat värde** | **613** |

| Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 |
|---|---|
| Upplupna personalkostnader | 26 |
| Upplupna driftskostnader | 33 |
| Upplupna räntor | 97 |
| Ej betald stämpelskatt | 18 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 266 |
| Övriga upplupna kostnader | 44 |
| **Redovisat värde** | **484** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | 2024-06-26 | Kassaflödes-påverkande transaktioner | Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning | Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Obligationslån | 340 | 1 606 | - | 31 484 | 33 430 |
| Skulder till kreditinstitut | 12 983 | 211 | 674 | - | 13 868 |
| **Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | 13 323 | 1 818 | 674 | 31 484 | 47 298 |

| **Not 27 Ställda säkerheter** | **2024-12-31** |
|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 21 698 |
| Andelar i koncernföretag | 12 573 |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag | 3 177 |
| Fordringar på joint ventures och intresseföretag | 5 836 |
| Spärrade likvida medel | 10 |

| **Not 28 Eventualförpliktelser** | **2024-12-31** |
|---|---|
| JV-finansieringar | 77 |

## Not 29 Transaktioner med närstående

På efterföljande sidor återfinns beskrivningar av de närstående parter som SBB under året haft transaktioner med, beskrivningar av transaktionerna samt beskrivning av transaktionernas påverkan på koncernens resultat och balansräkning samt i förekommande fall ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

För upplysning av ägarandel, se not 16 i koncernen.



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | Koncernens Resultaträkning | | |
|---|---|---|---|
| 2024, mkr | Övriga förvaltnings-intäkter | Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intressebolag | Ränteintäkter |
| ***SBB Infrastructure AB*** | | | |
| Försäljning av fastigheter | - | - | - |
| Långfristig fordran | - | -78 | 115 |
| Försäljning förvaltningstjänster | 23 | - | - |
| ***SBB Social Facilitites AB*** | | | |
| Försäljning av fastigheter | - | - | - |
| Långfristig fordran | - | -111 | 208 |
| Försäljning förvaltningstjänster | 22 | - | - |
| ***SBB Residential Property AB*** | | | |
| Försäljning förvaltningstjänster | 34 | - | - |
| ***Nordiqus AB*** | | | |
| Långfristig fordran | - | - | 21 |
| Försäljning förvaltningstjänster | 6 | - | - |
| ***Övriga intressebolag och joint ventures*** | - | - | - |
| Långfristig fordran | - | - | 31 |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| 2024, mkr | Koncernens balansräkning: Andelar i intressebolag / joint ventures | Koncernens balansräkning: Fordringar på intressebolag / joint ventures | Koncernens kassaflödesanalys: Utdelning från joint ventures och intressebolag | Ställda säkerheter |
|---|---|---|---|---|
| ***SBB Infrastructure AB*** | | | | |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 170 | - | - | - |
| Aktieägartillskott | 387 | - | - | - |
| Långfristig skuld | - | -238 | - | - |
| Ställda säkerheter | - | - | - | 6 174 |
| ***SBB Social Facilities AB*** | | | | |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 70 | - | - | - |
| Aktieägartillskott | 148 | - | - | - |
| Långfristig fordran | - | 3 486 | - | - |
| Ställda säkerheter | | - | - | 3 458 |
| ***SBB Residential Property AB*** | | | | |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 2 937 | - | - | - |
| Aktieägartillskott | 6 | - | - | - |
| Långfristig fordran | - | 76 | - | - |
| ***Nordiqus AB*** | | | | |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 8 603 | - | - | - |
| Långfristig fordran | - | 4 093 | - | - |
| Erhållen utdelning | - | - | 253 | - |
| ***Övriga intressebolag och joint ventures*** | | | | |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 1 812 | - | - | - |
| Långfristig fordran | - | 146 | 7 | - |

1) Avser det bokförda värdet på andelen per 2024-12-31.
2) Avser av SBB Holding lämnade aktieägartillskott under perioden. Övriga redovisningsmässiga justeringar såsom nedskrivningar an andelar ingår inte här.



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## SBB Infrastructure AB

### Aktieägartillskott

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Infrastructure AB om 387 mkr.

### Långfristig fordran

SBB Holding har vid årets utgång en nettoskuld om 238 mkr vilken redovisas inom Fordringar på intresseföretag och joint ventures bestående av en långfristig fordran om 2 350 mkr och en långfristig skuld om 2 588 mkr. SBB Holding har under året redovisat en befarad kreditförlust på fordran om -78 mkr. Fordran belöper med nominell ränta om 9,89 procent och skulden med EURIBOR + 5 procent. Fordran och skulden har vid första redovisningstillfället värderats till verkligt värde motsvarande en ränta om 12,8 procent respektive EURIBOR + 5 procent. SBB Holding har under året erhållit ränteintäkter netto om 115 mkr.

SBB Infrastructure AB har även extern finansiering via ett låneavtal med Castlelake. Lånet löper till och med 25 februari 2026, med förlängningsoption om 1+1 år. Lånet belöper med STIBOR + 5 procent ränta och innehåller särskilda lånevilkor, s.k. kovenanter avseende bland annat räntetäckningsgrad och skuldsättningskvot.

Låneavtalet reglerar vidare att utdelning till SBB Holding endast får ske efter långivarnas godkännande. Under året har ingen utdelning lämnats.

### Försäljning förvaltningstjänster

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Infrastructure AB för 23 mkr.

Förvaltningstjänster regleras av förvaltningsavtal mellan SBB Holding och SBB Infrastructure AB. Avtalet löper till och med 13 juni 2029 eller tills dess att lånet från Castlelake till SBB Infrastructure är reglerat i sin helhet. Avtalet reglerar att SBB Holding:s ersättning för förvaltningstjänster ska motsvara SBB Holdings självkostnad, undantaget kostnader relaterade till anlitade sidoentreprenörer, plus ett påslag om 4 procent av driftnettot i SBB Infrastructure AB.

### Ställda säkerheter

Samtliga SBB Holdings aktier i SBB Infrastructure AB är pantsatta. SBB Holding har därmed tagit upp 170 mkr som ställd säkerhet vilket motsvarar SBB Holding bokförda värde på JV-andelen. Utöver det har SBB Holding pantsatt fastigheter i Finland för SBB Infrastructure ABs räkning. Fastighetsinteckningar uppgår till 3 654 mkr. SBB Holding har pantsatt fordran på SBB Infrastructure AB uppgående till 2 350 mkr motsvarande fordrans bokförda värde.



Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## SBB Social Facilities AB

### Aktieägartillskott

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Social Facilities AB om 148 mkr.

### Långfristig fordran

SBB Holding har vid årets utgång en långfristig fordran med ett redovisat värde om 3 486 mkr. SBB Holding har under året redovisat en befarad kreditförlust om -111 mkr. SBB Social Facilities AB har extern finansiering via ett låneavtal med Castlelake. Lånet löper till och med 24 maj 2026, med förlängningsoption om 1 år. Lånet belöper med ränta STIBOR + 3,75 procent och innehåller särskilda lånevilkor, s.k. kovenanter avseende bland annat räntetäckningsgrad och skuldsättningskvot. Låneavtalet reglerar vidare att utdelning till SBB Holding endast får ske efter långivarnas godkännande. Under året har ingen utdelning lämnats.

### Försäljning förvaltningstjänster

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Social Facilitities AB för 22 mkr. Förvaltningstjänster regleras av förvaltningsavtal mellan SBB Holding och SBB Social Facilities AB. Avtalet löper till och med 13 juni 2029 eller tills dess att lånet från Castlelake till SBB Social Facilities är reglerat i sin helhet. Avtalet reglerar att SBB Holding:s ersättning för förvaltningstjänster ska motsvara SBB Holdings självkostnad, undantaget kostnader relaterade till anlitade sidoentreprenörer, plus ett påslag om 4 procent av driftnettot i SBB Social Facilities.

### Ställda säkerheter

Samtliga SBB Holdings aktier i SBB Social Facilities AB är pantsatta. SBB har därmed tagit upp 70 mkr som ställd säkerhet vilket motsvarar SBB Holding bokförda värde på JV-andelen. SBB Holding har pantsatt fordran på SBB Social Facilities AB uppgående till 3 486 mkr motsvarande fordrans bokförda värde.

## SBB Residential Property AB

### Aktieägartillskott

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Residential Property AB om 6 mkr.

### Försäljning förvaltningstjänster

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Residential Property AB för 34 mkr. Tillhandahållandet av förvaltningstjänster är reglerat i ett förvaltningsavtal mellan SBB



Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Holding och SBB Residential Property AB. Avtalet löper till och med 4 augusti 2028, och förlängs därefter automatiskt med 12 månader i taget  med en uppsägningstid på 12 månader. SBB Holding:s ersättning för uppdraget uppgår till SBB Holding:s självkostnader, undantaget ersättning för sidoentreprenörer, plus ett påslag om 3 procent. SBB Holding:s ersättning är begränsat till att bolagets förvaltnings- och administrationskostnader inte överstiger 57 mkr.

**Utdelning**

Enligt SBB Holding Residential Property ABs bolagsordning har preferensaktier företräde till utdelning före stamaktier. SBB Holding innehar endast stamaktier i SBB Residential Property AB. SBB Holding har under året inte erhållit någon utdelning från SBB Residential Property AB.

**Ställda säkerheter**

SBB Holdings aktier i SBB Residential Property AB är pantsatta och 2 937 mkr, motsvarande SBB Holdings bokförda värde på JV-andelen, har därför tagits upp som ställd säkerhet.

## Nordiqus AB

**Långfristig fordran**

SBB Holding har vid årets utgång en långfristig fordran på Nordiqus AB till ett nominellt belopp om 5 251. Fordrans redovisade värde uppgår till 4 093 mkr. SBB Holding har under året redovisat Ränteintäkter om 21 mkr.

Den långfristiga fordran, ägarlånet, löper till och med 18 januari 2029 och är reglerat i ett låneavtal mellan SBB Holding och Nordiqus. Ägarlånet innehåller restriktioner som innebär att räntan på lånet begränsas av Nordiqus totala räntekostnader varvid fordran för närvarande belöper med 0 procent nominell ränta. Lånet ställdes ut under 2023 och redovisas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde vid första redovisningstillfället med en bedömd ränta om 5,7 procent.

**Försäljning förvaltningstjänster**

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till Nordiqus om 6 mkr.

Villkoren för förvaltningstjänsterna regleras i ett skriftligt förvaltningsavtal mellan SBB Holding och Nordiqus. Förvaltningsavtalet löper till och med den 31 december 2027, med automatisk förlängning om 12 månader i taget, med en uppsägningstid om 12 månader. Förvaltningsarvodet uppgår till ett belopp motsvarande SBB Holding:s självkostnad med tillägg om 1,8 procent av Nordiqus rörelseresultat.

Inom ramen för förvaltningsavtalet har SBB Holding utfärdat ett finansiellt åtagande gentemot Nordiqus, vilket innebär att SBB Holding ska kompensera Nordiqus med ett belopp



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

motsvarande 25 procent av skillnaden mellan den fastställda budgetens rörelseresultat och rörelseresultatets faktiskt utfall under särskilda förutsättningar. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Nordiqus har rätt till förtida uppsägning av förvaltningsavtalet om rörelseresultatet understiger den fastställda budgeten mer än 10 procent under en period om minst tre år i rad.

**Erhållen utdelning**

SBB Holding har under år 2024 erhållit 253 mkr i kontant utdelning från Nordiqus avseende SBB:s innehav av aktieslag A.

Nordiqus har under 2024 även lämnat en engångsutdelning om 1 097 mkr avseende aktieslag B, av vilket SBB Holding saknar ägande.

Enligt Nordiqus bolagsordning har C-aktier rätt till utdelning före B- respektive A-aktier till ett sammantaget belopp motsvarande fastställt krav rörande återvinning, skadestånd eller återbäring enligt aktiebolagslagen och som riktas mot Nordiqus uppräknat med 9,5 procent från och med dagen då återvinnings-, skadestånds, eller återbäringskravet slutligt fastställts fram till och med den dag då C-aktierna erhållit utdelning.

B-aktier har förtur till utdelning framför A-aktier till ett sammanlagt belopp om 1 063 mkr uppräknat med 9,5 procent fram till och med dagen då B-aktierna mottagit utdelning.

I och med engångsutdelningen om 1 097 mkr har B-aktierna inte längre någon förtursrätt till utdelning och B-aktien har därmed konverterats till en A-aktie.

**Ställda säkerheter**

SBB Holding har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser avseende Nordiqus.

## Sveafastigheter AB

**Finansiellt åtagande avseende skatt**

SBB Holding har åtagit sig att hålla Sveafastigheter skadeslöst avseende skattehanteringen i Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB (org.nr 559105-9976) under den period då SBB var ägare av bolaget. SBB Holding:s ansvar enligt detta skadeslöshetsåtagande är dock begränsat till maximalt 19 800 000 kronor. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

**Finansiellt åtagande avseende korsvisa säkerheter**

Vidare har SBB Holding och Sveafastigheter kommit överens om i de fall någon av parterna har ställt en säkerhet till förmån för den andra parten (så kallade korsvisa säkerheter), ska



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

respektive part hålla den andra parten skadeslös i händelse av anspråkstagande av utställd säkerhet. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

**Förvaltningstjänster**

SBB Holding har ett förvaltningsavtal med Sveafastigheter fram till utgången av 2026 med ett årsarvode om 52,5 mkr. Under perioden har avtalet genererat övriga förvaltningsintäkter om 24 mkr och motsvarande kostnad i SBB Holding. Då SBB Holding konsoliderar Sveafastigheter har dessa intäkter och kostnader eliminerats i SBB Holdings resultaträkning.

## Not 30 Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel

Tabellerna nedan visar de förvärvade respektive avyttrade nettotillgångarna i bolag som förvärvats och sålts under året samt en avstämning av det vederlag som SBB har betalat respektive erhållit för att få kontroll över bolagen. Det framgår även vad som betalades kontant och vad som betalts i andra former av vederlag för att öka transparensen. Skulden som reglerades som en del av transaktionerna redovisas också som en del av det totala kassaflödet från förvärven och försäljningarna.

| Belopp i mkr | 2024-06-26 -2024-12-31 |
|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 1 063 |
| Likvida medel | - |
| **Avyttrade tillgångar** | **1 063** |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder | 8 |
| **Avyttrade nettotillgångar** | **1 055** |
| | |
| Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar | 1 055 |
| Avdrag: Omklassificering Tillgångar som innehas för försäljning | -308 |
| **Kontant erhållen köpeskilling** | **747** |
| Avdrag: Erlagt genom kvittning av koncernskuld | -72 |
| Likvida medel i avyttrade bolag | - |
| **Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel** | **676** |

## Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel

| | 2024-06-26 -2024-12-31 |
|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 2 148 |
| Likvida medel | 43 |
| Övriga tillgångar och fordringar | 20 |
| **Förvärvade tillgångar** | **2 211** |



Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | |
|---|---|
| Räntebärande skulder | 674 |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder | 17 |
| **Förvärvade nettotillgångar** | **1 521** |
| | |
| **Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar** | **-1 521** |
| Avdrag: Tidigare redovisat som Andelar i intressebolag/Joint ventures | 233 |
| Avdrag: Tidigare redovisat som Fordringar på intressebolag/Joint ventures | 753 |
| **Kontant erlagd köpeskilling** | **-534** |
| Förvärvade likvida medel | 43 |
| **Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel** | **-491** |

## Not 31 Väsentliga innehav utan bestämmande inflytande

Koncernens egna kapital uppgår vid årets utgång till 26 468 mkr, varav 5 774 mkr utgörs av innehav utan bestämmande inflytande. Av innehav utan bestämmande inflytande 5 774 mkr utgörs 5 773 mkr av innehav utan bestämmande inflytande i Sveafastigheter AB med säte i Stockholm, där SBB innehar 61,2 procent av kapitalet och rösterna, och 38,8 procent av kapitalet och rösterna innehas av andra aktieägare. Sveafastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm First Premier Growth Market. Av koncernens likvida medel om 1 136 mkr innehas 308 mkr av Sveafastigheter. Dessa medel är tillgängliga för SBB-holding-koncernen först efter eventuellt utdelningsbeslut. För närvarande finns ingen föreslagen utdelning eller tidigare utdelningsbeslut. Vid årets utgång har samtliga skulder och fordringar mellan SBB och Sveafastigheter reglerats.

| **Belopp i mkr** | **SBB** | **Varav Sveafastigheter** |
|---|---|---|
| Goodwill | 1 244 | 76 |
| Förvaltningsfastigheter | 52 387 | 28 140 |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag | 13 592 | - |
| Fordringar i joint ventures och intresseföretag | 7 563 | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 1 805 | 303 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **76 591** | **28 519** |
| | | |
| Omsättningsfastigheter och övriga kortfristiga fordringar | 1 460 | 254 |
| Likviditetsplaceringar | 30 | - |
| Likvida medel | 1 106 | 308 |
| Tillgångar som innehas för försäljning | 309 | |
| **Summa omsättningstillgångar** | **2 905** | **562** |
| | | |
| **Summa tillgångar** | **79 496** | **29 082** |
| | | |
| Aktiekapital | 1 | 1 |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| Belopp i mkr | SBB | Varav Sveafastigheter |
|---|---|---|
| Övrigt tillskjutet kapital, Reserver, Balanserade Vinstmedel inkl årets resultat | 20 442 | 9 106 |
| Hybridobligation, inkl Övriga reserver | 251 | - |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 5 774 | 5 773 |
| **Summa eget kapital** | **26 468** | **14 879** |
| Uppskjutna skatteskulder | 1 990 | 1 027 |
| Skulder till kreditinstitut | 13 868 | 10 421 |
| Obligationslån | 33 094 | 1 683 |
| Övriga lång- och kortfristiga skulder | 4 076 | 1 072 |
| **Summa lång- och kortfristiga skulder** | **53 028** | **14 203** |
| **Summa eget kapital och skulder** | **79 496** | **29 082** |

| Rapport över totalresultat i sammandrag | Sveafastigheter |
|---|---|
| Årets resultat | -1 125 |
| Övrigt totalresultat | - |
| **Årets totalresultat** | **-1 125** |

| Rapport över totalresultat i sammandrag | Sveafastigheter |
|---|---|
| Likvida medel vid periodens början | 316 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 728 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -928 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 192 |
| **Ökning/minskning av likvida medel** | **-8** |
| **Årets totalresultat** | **308** |

## Not 32 Händelser efter balansdagen

- I april har SBB-holding och K2A har genom sitt gemensamma bolag sålt fastigheten del av Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande det nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen kommer frigöra omkring 345 mkr i likvida medel.



Transaktion 09222115bbb7b4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i mkr | | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|---|
| Nettomsättning | | 131 |
| Övriga rörelsekostnader | 3 | -131 |
| **Rörelseresultat** | | **-** |
| | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 5 | -187 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 6 427 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -7 871 |
| Valutakursdifferenser | | 32 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 11 | 21 |
| **Resultat före skatt och bokslutsdispositioner** | | **-1 579** |
| | | |
| Bokslutsdispositioner | 8 | -4 |
| **Resultat före skatt** | | **-1 583** |
| | | |
| Skatt | 9 | -11 |
| **Periodens resultat, kvarvarande verksamhet** | | **-1 594** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| Moderbolagets balansräkning | | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Belopp i mkr** | | |
| **Tillgångar** | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | |
| Andelar i koncernföretag | 10 | 49 918 |
| Derivat | 11 | 21 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **49 938** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **49 938** |
| | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | |
| Kundfordringar | | 7 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **7** |
| | | |
| Likvida medel | 13 | 174 |
| **Summa likvida medel och likviditetsplaceringar** | | **174** |
| | | |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **182** |
| **Summa tillgångar** | | **50 120** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| Moderbolagets balansräkning | | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Belopp i mkr** | | |
| **Eget kapital och skulder** | | |
| Aktiekapital | | 1 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 14 718 |
| Balanserad vinst inkl årets totalresultat | | -1 594 |
| **Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare** | | **13 125** |
| **Summa eget kapital** | | **13 125** |
| **Obeskattade reserver** | 14 | **4** |
| **Långfristiga skulder** | | |
| Obligationslån | | 31 406 |
| Långfristiga skulder till andra SBB-bolag | 15 | 3 142 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **34 547** |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Aktuella skatteskulder | | 11 |
| Kortfristiga skulder till andra SBB-bolag | | 2 416 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 17 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 444** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **50 120** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Moderbolagets förändringar i eget kapital

| Belopp i mkr | Aktiekapital | Summa bundet eget kapital | Balanserat resultat | Summa fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2024-06-26** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Årets resultat | - | - | -1 594 | -1 594 | -1 594 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| **Årets totalresultat** | **-** | **-** | **-1 594** | **-1 594** | **-1 594** |
| Nyemission | 1 | 1 | - | - | 1 |
| Erhållna aktieägartillskott | - | - | 14 718 | 14 718 | 14 718 |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **1** | **1** | **13 124** | **13 124** | **13 125** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Kassaflödesanalys

| Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|
| Den löpande verksamheten | |
| Rörelseresultat | - |
| Betald ränta | 5 |
| Betalda inkomstskatter | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet** | 5 |
| | |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | |
| Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | -5 |
| Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | 1 |
| | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | - |
| | |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | |
| Förändring skulder till koncernföretag | 174 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | 174 |
| | |
| **Minskning/ökning av likvida medel** | |
| Periodens kassaflöde | 174 |
| Likvida medel vid periodens början | - |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **174** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Moderbolagets noter (1-19)

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för hållbarhets- och 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.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

För uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

| Not 3 Arvode till revisor | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|---|
| **Ernst & Young AB** | |
| Revisionsuppdraget | - |
| **Summa** | **-** |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen. Moderbolaget har inga anställda under perioden.

### Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

***Redovisningsprincip***

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

| | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|---|
| Nedskrivningar av andelar i koncernföretag | -187 |
| **Summa resultat från andelar i koncernföretag** | **-187** |

| Not 6 Finansiella intäkter | 2024-06-26-<br>2024-12-31 |
|---|---|
| **Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** | |
| Ränteintäkter SBB-bolag | 6 427 |
| **Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden** | **6 427** |
| **Summa ränteintäkter och liknande resultatposter** | **6 427** |



Transaktion 09222115ab7a4ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| Not 7 Finansiella kostnader | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|
| **Skulder värderade till verkligt värde i resultatet** | |
| Räntekostnader, räntederivat | 3 |
| **Summa redovisat i resultatet** | **3** |
| | |
| **Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** | |
| Räntekostnader obligationslån | -17 |
| Räntekostnader SBB-bolag | -7 859 |
| Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter | 2 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden** | **-7 874** |
| | |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-7 871** |

## Not 8 Bokslutsdispositioner

***Redovisningsprincip***

*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.*

| | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|
| Avsättning till periodiseringsfond | -4 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | **-4** |

| Not 9 Skatt | 2024-06-26-2024-12-31 |
|---|---|
| Skatt på årets resultat | -2 |
| **Summa aktuell skatt** | **-2** |
| Uppskjuten skatt derivat | -9 |
| **Summa uppskjuten skatt** | -9 |
| **Redovisad skatt** | **-11** |

| **Avstämning av effektiv skattesats** | |
|---|---|
| Resultat före skatt | -1 583 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%) | 326 |
| ***Skatteeffekt av:*** | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 4 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -336 |
| Justering skatt på derivat | -4 |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | |
|---|---|
| Övriga skattemässiga justeringar | -1 |
| Redovisad skatt | **-11** |
| Effektiv skattesats | 0,7% |

## Not 10 Andelar i koncernföretag

***Redovisningsprincip***

*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.*

| | **2024-12-31** |
|---|---|
| Årets anskaffningar | 50 104 |
| Nedskrivningar | -187 |
| Försäljningar och utrangeringar | - |
| **Utgående redovisat värde** | **49 918** |

| **Bolagsnamn** | **Organisationsnummer** | **Säte** | **Kapitalandel** | **Redovisat värde** |
|---|---|---|---|---|
| SBB i Norden AB (publ) | 559053-5174 | Stockholm | 100% | 12 398 |
| SBB NQ Holding 1 AB | 559497-4213 | Stockholm | 100% | 12 972 |
| Hemfosa Fastigheter AB | 556917-4377 | Stockholm | 100% | 23 531 |
| Karlbergsvägen 77 Fastighets AB | 559084-4352 | Stockholm | 100% | 191 |
| SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB | 556875-2173 | Oskarshamn | 100% | 623 |
| Sörmlandsporten AB | 556716-3034 | Stockholm | 100% | 203 |
| **Redovisat värde** | | | | **49 918** |

### Indirekt ägda dotterbolag

| **Bolagsnamn** | **Organisationsnummer** | **Land** | **Kapitalandel** |
|---|---|---|---|
| Aktiebolaget Högkullen (publ) | 559002-5465 | Sverige | 100% |
| Aktiebolaget SSM Stockholm AB | 559062-5231 | Sverige | 100% |
| Aktiebolaget Trygghetsboendet 1 i Värmland | 556876-2537 | Sverige | 100% |
| Alfa SSM BP1 Holding AB | 556840-4247 | Sverige | 100% |
| Alfa SSM Bygg AB | 556840-9303 | Sverige | 100% |
| Alfa SSM Holding AB | 556840-4239 | Sverige | 100% |
| Aprilstaden Fastigheter AB | 556921-1229 | Sverige | 70% |



Transaktion 09222115abb7a4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Aprilstaden Fastigheter Bostadsutveckling I AB | 559359-2487 | Sverige | 100% |
| Aprilstaden Fastigheter Örbyleden AB | 559359-2495 | Sverige | 100% |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 2 AB | 559359-2552 | Sverige | 100% |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 3 AB | 559359-2529 | Sverige | 100% |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 4 AB | 559359-2537 | Sverige | 100% |
| Aprilstaden Fastigheter Projekt 5 AB | 559359-2560 | Sverige | 100% |
| Apylonen Holding AB | 559199-8264 | Sverige | 100% |
| Asunto Oy Kuopion Savolankoti | 2329895-4 | Finland | 100% |
| Asunto Oy Seinäjoen Satomoonmäki I | 2127861-8 | Finland | 100% |
| Asunto Oy Vihdin Nummelan Marleena | 1095642-8 | Finland | 100% |
| Asunto Oy Vihdin Nummelan Sanni | 2362048-0 | Finland | 100% |
| Bacchus Fastighetsutveckling AB | 559378-1544 | Sverige | 100% |
| Basetten Fastighetsbolag AB | 556695-7907 | Sverige | 100% |
| Biskop Svane ApS | 37855782 | Danmark | 100% |
| Bollnäs Bandy Fastighets AB | 559147-1452 | Sverige | 100% |
| Bostad Syd Helsingborg Förvaltning AB | 559215-3125 | Sverige | 100% |
| Bostad Syd Landskrona Förvaltning AB | 559252-5652 | Sverige | 100% |
| Bostadsrättsföreningen Elverkshuset | 769630-5171 | Sverige | 67% |
| Botanikern Garage AB | 559192-9814 | Sverige | 100% |
| BoVillan AB | 556717-9824 | Sverige | 100% |
| Dagbrottet Invest AB | 556596-6545 | Sverige | 100% |
| Dalbo Holding 1 AB | 559099-1500 | Sverige | 100% |
| E:A Årby Norra Fastigheter II AB | 559338-1741 | Sverige | 100% |
| EA Årby Norra Fastighets AB | 559338-1774 | Sverige | 100% |
| Eskelin Pysäköintilaitos Oy (landleaseholder to the landlease of Linnankatu 23) | 0681979-7 | Finland | 100% |
| Estländaren Fastighet AB | 556041-1638 | Sverige | 100% |
| Fagerhultfastigheter 1 AB | 556904-9884 | Sverige | 100% |
| Fastighets AB Larus | 559003-2602 | Sverige | 100% |
| Fastighets AB Sollentuna Ritsalen | 556769-7767 | Sverige | 100% |
| Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters | 556099-1068 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 1 AB | 559062-6163 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 103 AB | 559278-2873 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 105 AB | 559282-0392 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 106 AB | 559282-0400 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 107 AB | 559282-0418 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 108 AB | 559291-0847 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 111 AB | 559319-0126 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb7b46b10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Fastighetsutveckling IB 112 AB | 559319-0134 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 115 AB | 559319-0159 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 117 AB | 559343-3476 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 119 AB | 559370-8927 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 120 AB | 559382-4831 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 121 AB | 559382-4849 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 123 AB | 559382-4864 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 127 AB | 559384-7212 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 129 AB | 559384-7238 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 132 AB | 559384-7261 | Sverige | 88% |
| Fastighetsutveckling IB 133 AB | 559395-8100 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 134 AB | 559395-8118 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 135 AB | 559395-8126 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 136 AB | 559395-8134 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 137 AB | 559395-8142 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 138 AB | 559395-8159 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 14 AB | 559094-8518 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 16 AB | 559094-8427 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 18 AB | 559108-3828 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 20 AB | 559108-3802 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 27 AB | 559115-3340 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 29 AB | 559115-3324 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 31 AB | 559115-3308 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 32 AB | 559115-3282 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 33 AB | 559115-3274 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 34 AB | 559115-3266 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 35 AB | 559115-3258 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 36 AB | 559115-3241 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 37 AB | 559115-3233 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 38 AB | 559115-3225 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 39 AB | 559115-3217 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 4 AB | 559065-1856 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 41 AB | 559115-3191 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 42 AB | 559115-3183 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 43 AB | 559115-3738 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 45 AB | 559115-3753 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 47 AB | 559115-3647 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 49 AB | 559115-6285 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 50 AB | 559115-6301 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 51 AB | 559115-6293 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115557645510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Fastighetsutveckling IB 52 AB | 559115-6475 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 53 AB | 559115-6483 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 54 AB | 559115-6459 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 55 AB | 559115-6467 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 56 AB | 559115-6517 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 58 AB | 559115-6491 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 6 AB | 559065-1864 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 62 AB | 559115-6376 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 66 AB | 559118-9336 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 70 AB | 559134-5003 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 72 AB | 559154-7608 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 74 AB | 559154-7574 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 76 AB | 559153-7948 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 78 AB | 559159-7520 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 8 AB | 559069-1886 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 80 AB | 559159-7488 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 81 AB | 559159-7454 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 82 AB | 559160-9507 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 83 AB | 559160-9499 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 84 AB | 559162-1270 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 86 AB | 559162-1312 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 87 AB | 559162-1213 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 88 AB | 559162-1247 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 92 AB | 559174-5947 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 94 AB | 559202-3179 | Sverige | 100% |
| Fastighetsutveckling IB 98 AB | 559220-0520 | Sverige | 100% |
| Feiring Eiendom AS | 997676858 | Norge | 100% |
| FL Årby Norra II AB | 559327-2031 | Sverige | 100% |
| FL Årby Norra III AB | 559338-9751 | Sverige | 100% |
| FL Norra Årby AB | 559201-9169 | Sverige | 100% |
| FL-Nystavaren AB | 559181-7266 | Sverige | 100% |
| Föreningen Bandyspelaren nr 151 ek. för. | 757202-7253 | Sverige | 100% |
| Gårdsjöstrand Flen Exploatering AB | 559255-4033 | Sverige | 100% |
| GC Helsehus AS | 916345720 | Norge | 100% |
| Gruppbostäder i Sverige Aktiebolag | 556236-6293 | Sverige | 100% |
| Gyllene Ratten Aktiebolag | 556773-2804 | Sverige | 100% |
| Gyllene Ratten Holding AB | 556795-1321 | Sverige | 100% |
| Hemfosa Fastigheter AB | 556917-4377 | Sverige | 100% |
| Hemfosa Finland Oy | 2714789-7 | Finland | 100% |
| Hemfosa Sverige AB | 556780-5816 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115557543510664 Signerat I S, HI , KSH, .S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Hemfosa Vuskt AB | 556245-5567 | Sverige | 100% |
| Hold JV Nacka AB | 559084-9898 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 1 AB | 559062-6247 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 10 AB | 559065-1872 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 100 AB | 559322-4271 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 101 AB | 559330-2333 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 102 AB | 559330-2341 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 13 AB | 559068-8791 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 15 AB | 559068-8817 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 18 AB (publ) | 559068-8783 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 19 AB | 559068-8775 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 25 AB | 559070-4507 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 28 AB | 559070-4564 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 31 AB | 559070-4655 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 34 AB | 559070-4598 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 37 AB | 559070-4697 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 43 AB | 559111-7949 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 47 AB | 559115-8901 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 48 AB | 559115-8893 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 49 AB | 559129-5638 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 51 AB | 559134-4980 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 52 AB | 559134-4972 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 53 AB | 559154-7657 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 54 AB | 559154-7582 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 55 AB | 559154-7590 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 56 AB | 559154-7558 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 57 AB | 559154-7541 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 58 AB | 559154-7533 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 59 AB | 559153-7906 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 6 AB | 559062-6155 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 62 AB | 559159-7504 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 64 AB | 559161-5660 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 65 AB | 559161-5678 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 66 AB | 559162-1361 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 67 AB | 559162-1379 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 68 AB | 559162-1387 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 69 AB | 559162-1395 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 70 AB | 559162-1403 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 71 AB | 559162-1411 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 72 AB | 559162-1437 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| IB Bostad 73 AB | 559162-1429 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 77 AB | 559194-3559 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 84 AB | 559266-0814 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 9 AB | 559065-1849 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 94 AB | 559268-3956 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 95 AB | 559305-4835 | Sverige | 100% |
| IB Bostad 96 AB | 559314-1459 | Sverige | 100% |
| IB Mitt AB | 556901-7865 | Sverige | 100% |
| IB Nötknäpparen AB | 556176-2112 | Sverige | 100% |
| IB Sundsvall AB | 559023-2855 | Sverige | 100% |
| Jagbacken Fastighets III AB | 559197-3895 | Sverige | 100% |
| Jagbacken Fastighets IV AB | 559197-3903 | Sverige | 100% |
| Jagbacken Fastighets V AB | 559204-7251 | Sverige | 100% |
| Jagbacken Fastighets VI AB | 559204-7269 | Sverige | 100% |
| Jagbacken Parkering AB | 559447-5641 | Sverige | 100% |
| Jagbacken Växeln 1 AB | 559341-1969 | Sverige | 100% |
| Järven 4 Fastigheter AB | 556796-2393 | Sverige | 100% |
| Karlbergsvägen 77 Fastighets AB | 559084-4352 | Sverige | 100% |
| Kiinteistö Oy Auran Puusepänkuja 2 | 2939231-9 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Auran Sillankorvantie 30 | 2939232-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 6 | 2857072-6 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 8 | 2857074-2 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Eurajoen Vihermaantie 1 | 2921580-6 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Haapajärven Männistönkatu 8 | 2846035-9 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kekkurinkuja 3 | 1717365-3 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Palkkisillantie 17 | 2939218-3 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7 | 2157484-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Helsingin Pajuniityntie 11 | 2100525-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Huittisten Kravilankatu 4 | 2939226-3 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Huittisten Sahakatu 3 | 2939227-1 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Hulda-koti | 1638437-9 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Hyvinkään Harjukuja 3 | 2771315-8 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Kajaanin Suksikatu 14 | 2857559-4 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Kärsämäen Frosteruksenkatu 8 | 2836555-4 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Kouvolan Osonojantie 3 | 2768712-1 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Kruunupyyn Sokojantie 41 | 3021460-8 | Finland | 100% |



Transaktion 09222115557545510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Kiinteistö Oy Kuusamon Noitiniementie 24 | 2771318-2 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Lapuan Myllykyläntie 16 | 2156983-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3 | 2405353-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3C | 2315553-1 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Namika | 2446601-6 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6 | 0774363-2 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Oulun Leimaajantie 1 | 2924006-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Paimion Kaptenskanpolku 1 | 2877018-9 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Pedersören Skrufvilankatu 10 | 2771317-4 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Pellon Kotitie 5 | 2850473-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 A | 2841382-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 B | 2862839-3 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Raision Lasikuutio | 2964541-9 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Rovaniemen Hangaspisto 3 | 2783249-9 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Siuntion Linnoitustie | 2850474-5 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Sulkavan Tiiterontie 3B | 2406687-2 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Tähtiniemen helmi | 3008766-1 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Toivakan Jussilantie 13 | 2848269-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Tyrnävän Villentie 3-5 | 2281998-1 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie 28 | 2749355-4 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Vähäkyrön Lillbacken | 3087918-3 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Vähäkyrön Mäkiranta | 3087917-5 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Vähäkyrön Rientamo | 3087916-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Vähäkyrön Skogsbacken | 3087919-1 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Vantaan Tarina | 2340852-7 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe | 2376268-1 | Finland | 100% |
| Kiinteistö Oy Vitikka 1 | 1448061-5 | Finland | 100% |
| Kiintestö Oy Haapajärven Männistönkatu 13 | 2902633-5 | Finland | 100% |
| Kiintestö Oy Imatran Tammiharja 5 | 3007425-4 | Finland | 100% |
| Kiintestö Oy Jyväskylän Sääkslahdentie 16 | 3016123-5 | Finland | 100% |
| Kiintestö Oy Kempeleen Tuhkimonkaarre 5 | 3015841-5 | Finland | 100% |
| Kiintestö Oy Muhoksen Hoitokuja 2 | 2959601-2 | Finland | 100% |
| Kiintestö Oy Nokian Linnunradankat 4 | 2961360-1 | Finland | 100% |
| Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy | 2857064-6 | Finland | 100% |
| Koy Espoon Komentajankatu 5 | 2424805-1 | Finland | 100% |
| KOy Harjavallan Siltalanranta 2 | 2939223-9 | Finland | 100% |



Transaktion 09222115557536510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Koy Helsingin Itäkatu 11 | 0513769-8 | Finland | 100% |
| KOy Ilmajoen Jussintie 2 | 1443982-3 | Finland | 100% |
| KOy Kajaanin Samoojantie 2 | 2857557-8 | Finland | 100% |
| Koy Kiviharjuntie 11 | 3087890-6 | Finland | 100% |
| Koy Poijupuisto | 0495961-4 | Finland | 100% |
| KOy Suonenjoen Väinönkatu 7 | 0889630-7 | Finland | 100% |
| Koy Technopolis Tohloppi | 2498815-6 | Finland | 100% |
| Koy Tiistilän Miilu | 2696373-7 | Finland | 100% |
| Koy Tiistinhovi | 2696319-8 | Finland | 100% |
| Limestone Fastigheter på Gotland AB | 556741-2746 | Sverige | 100% |
| Lyn Parkering AS | 996440192 | Norge | 100% |
| Magsam Holding 1 AB | 559267-5218 | Sverige | 100% |
| Magsam Holding AB | 559270-5429 | Sverige | 100% |
| Maribu Eiendom AS | 913298500 | Norge | 100% |
| Marie Treschow Eiendom AS | 913298543 | Norge | 100% |
| Mauritz Kartevolds Plass 1 AS | 992113898 | Norge | 100% |
| Morgondagens Urbanit 3 Ekonomisk förening | 769634-4352 | Sverige | 100% |
| Morgondagens Urbanit 4 Ekonomisk förening | 769634-4402 | Sverige | 100% |
| Nordsten Fastigheter AB | 559163-7433 | Sverige | 100% |
| Nordsten H1 AB | 559210-8418 | Sverige | 100% |
| Nordsten H3 AB | 559340-6423 | Sverige | 70% |
| Nordsten Holding 2 AB | 559279-7137 | Sverige | 100% |
| Nya Gimmel AB | 559082-2580 | Sverige | 100% |
| NYK Fastighets AB | 556970-3969 | Sverige | 100% |
| Offentliga Hus Holding 1 AB | 559087-6628 | Sverige | 100% |
| Offentliga Hus Holding 2 AB | 559225-7306 | Sverige | 100% |
| Offentliga Hus i Norden AB (publ) | 556824-2696 | Sverige | 100% |
| OH Andelsägare i Halmstad AB | 556749-6228 | Sverige | 100% |
| OH Årjäng AB | 556892-6041 | Sverige | 100% |
| OH Borås AB | 556982-9632 | Sverige | 100% |
| OH Bunge AB | 556872-0964 | Sverige | 100% |
| OH Eldflugan AB | 556041-9441 | Sverige | 100% |
| OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB | 559236-5182 | Sverige | 100% |
| OH Hallsta AB | 559004-1702 | Sverige | 100% |
| OH Hedemora AB | 559087-6719 | Sverige | 100% |
| OH Kinnaström 3 Handelsbolag | 969652-5030 | Sverige | 100% |
| OH Nya torg AB | 556981-3982 | Sverige | 100% |
| OH Nynäs AB | 556887-6626 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115557543510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| OH Önnered 45:11 AB | 559026-5871 | Sverige | 100% |
| OH P19 AB | 559176-1449 | Sverige | 100% |
| OH Skåne AB | 559163-0198 | Sverige | 100% |
| OH Solrosen 9 AB | 556771-8639 | Sverige | 100% |
| OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag | 916507-0542 | Sverige | 100% |
| OH Träffpunkten AB | 556993-3418 | Sverige | 100% |
| OH Tynnered AB | 559075-5129 | Sverige | 100% |
| OH Väg Nord AB | 559122-7599 | Sverige | 100% |
| OH Vinstra Kommanditbolag | 969676-4340 | Sverige | 100% |
| OHNYAB 24 AB | 559089-7947 | Sverige | 100% |
| OHNYAB 25 AB | 559089-7954 | Sverige | 100% |
| OHNYAB 26 AB | 559336-1461 | Sverige | 100% |
| OHNYAB 35 AB | 559169-8542 | Sverige | 100% |
| OHNYAB 38 AB | 559225-7280 | Sverige | 100% |
| Orminge Fastighetsutveckling 1 AB | 559204-2633 | Sverige | 100% |
| Orminge Fastighetsutveckling AB | 559256-9031 | Sverige | 100% |
| Orminge Fastighetsutveckling Parkering AB | 559452-5999 | Sverige | 100% |
| Projekt Bacchus 1 AB | 559378-1551 | Sverige | 100% |
| Projekt Bacchus 2 AB | 559378-1569 | Sverige | 100% |
| Projekt Bacchus 3 AB | 559378-1627 | Sverige | 100% |
| Projekt Bacchus 4 AB | 559378-1635 | Sverige | 100% |
| Quattro Eiendom AS | 986492607 | Norge | 100% |
| RCH Bidco AS | 921251114 | Norge | 100% |
| Ringstabekk AS | 985196109 | Norge | 100% |
| Ringstabekk Drift AS | 921297947 | Norge | 100% |
| Romberga Fastigheter i Enköping AB | 559288-4497 | Sverige | 100% |
| Romberga Förvaltning AB | 559142-5193 | Sverige | 100% |
| Ryllikveien Bolig AS | 920782086 | Norge | 100% |
| Samhäll 1 AB | 559062-6171 | Sverige | 100% |
| Samhäll 100 AB | 559252-4911 | Sverige | 100% |
| Samhäll 101 AB | 559252-4671 | Sverige | 100% |
| Samhäll 102 AB | 559252-4689 | Sverige | 100% |
| Samhäll 104 AB | 559252-4705 | Sverige | 100% |
| Samhäll 105 AB | 559252-4713 | Sverige | 100% |
| Samhäll 106 AB | 559252-4721 | Sverige | 100% |
| Samhäll 107 AB | 559252-4739 | Sverige | 100% |
| Samhäll 109 AB | 559252-4754 | Sverige | 100% |
| Samhäll 111 AB | 559252-4770 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115557453510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Samhäll 112 AB | 559303-4829 | Sverige | 100% |
| Samhäll 113 AB | 559319-0175 | Sverige | 100% |
| Samhäll 114 AB | 559319-0183 | Sverige | 100% |
| Samhäll 116 AB | 559336-7120 | Sverige | 100% |
| Samhäll 117 AB | 559336-7138 | Sverige | 100% |
| Samhäll 118 AB | 559343-3427 | Sverige | 100% |
| Samhäll 12 AB | 559065-1914 | Sverige | 100% |
| Samhäll 121 AB | 559343-3435 | Sverige | 100% |
| Samhäll 123 AB | 559368-3542 | Sverige | 100% |
| Samhäll 125 AB | 559368-3567 | Sverige | 100% |
| Samhäll 126 AB | 559368-3575 | Sverige | 100% |
| Samhäll 129 AB | 559374-8618 | Sverige | 100% |
| Samhäll 130 AB | 559374-8626 | Sverige | 100% |
| Samhäll 134 AB | 559410-2757 | Sverige | 100% |
| Samhäll 136 AB | 559410-2773 | Sverige | 100% |
| Samhäll 138 AB | 559423-4345 | Sverige | 100% |
| Samhäll 148 AB | 559464-1564 | Sverige | 100% |
| Samhäll 15 AB | 559068-8874 | Sverige | 100% |
| Samhäll 155 AB | 559464-1507 | Sverige | 100% |
| Samhäll 18 AB | 559068-8908 | Sverige | 100% |
| Samhäll 21 AB | 559068-8866 | Sverige | 100% |
| Samhäll 24 AB | 559070-4481 | Sverige | 100% |
| Samhäll 3 AB | 559062-6189 | Sverige | 100% |
| Samhäll 32 AB | 559070-4408 | Sverige | 100% |
| Samhäll 33 AB | 559070-4374 | Sverige | 100% |
| Samhäll 34 AB | 559070-4382 | Sverige | 100% |
| Samhäll 36 AB | 559070-4622 | Sverige | 100% |
| Samhäll 38 AB | 559070-4580 | Sverige | 100% |
| Samhäll 38.1 AB | 559427-1024 | Sverige | 100% |
| Samhäll 38.2 AB | 559427-1032 | Sverige | 100% |
| Samhäll 38.5 AB | 559427-1065 | Sverige | 100% |
| Samhäll 43 AB | 559105-3078 | Sverige | 100% |
| Samhäll 44 AB | 559105-3029 | Sverige | 100% |
| Samhäll 44.1 AB | 559427-1164 | Sverige | 100% |
| Samhäll 44.2 AB | 559427-1180 | Sverige | 100% |
| Samhäll 44.3 AB | 559427-1222 | Sverige | 100% |
| Samhäll 45 AB | 559105-3086 | Sverige | 100% |
| Samhäll 47 AB | 559105-3011 | Sverige | 100% |
| Samhäll 49 AB | 559108-3844 | Sverige | 100% |
| Samhäll 5 AB | 559062-6197 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Samhäll 50 AB | 559108-3810 | Sverige | 100% |
| Samhäll 53 AB | 559115-3134 | Sverige | 100% |
| Samhäll 55 AB | 559115-3365 | Sverige | 100% |
| Samhäll 57 AB | 559124-0121 | Sverige | 100% |
| Samhäll 58 AB | 559124-0139 | Sverige | 100% |
| Samhäll 59 AB | 559126-1853 | Sverige | 100% |
| Samhäll 60 AB | 559126-1846 | Sverige | 100% |
| Samhäll 61 AB | 559089-3391 | Sverige | 100% |
| Samhäll 62 AB | 559152-5299 | Sverige | 100% |
| Samhäll 65 AB | 559153-7872 | Sverige | 100% |
| Samhäll 68 AB | 559157-9841 | Sverige | 100% |
| Samhäll 7 AB | 559064-1402 | Sverige | 100% |
| Samhäll 71 AB | 559162-1338 | Sverige | 100% |
| Samhäll 73 AB | 559162-1296 | Sverige | 100% |
| Samhäll 74 AB | 559162-1304 | Sverige | 100% |
| Samhäll 75 AB | 559162-1320 | Sverige | 100% |
| Samhäll 78 AB | 559164-8851 | Sverige | 100% |
| Samhäll 8 AB | 559065-1930 | Sverige | 100% |
| Samhäll 81 AB | 559185-5662 | Sverige | 100% |
| Samhäll 9 AB | 559065-1898 | Sverige | 100% |
| Samhäll 96 AB | 559225-1184 | Sverige | 100% |
| Samhäll 98 AB | 559244-0365 | Sverige | 100% |
| Samhäll Äldreboende Fastighets AB | 559055-2799 | Sverige | 100% |
| Samhäll Alfa 2 Holding AB | 559079-7592 | Sverige | 100% |
| Samhäll Majorna AB | 559059-2621 | Sverige | 100% |
| Samhäll Säter AB | 556062-4172 | Sverige | 100% |
| Samhäll SBM Holding AB | 559111-6602 | Sverige | 100% |
| Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB | 559059-2654 | Sverige | 100% |
| Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB | 559058-0972 | Sverige | 100% |
| Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB | 559055-2807 | Sverige | 100% |
| Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB | 559055-8648 | Sverige | 100% |
| Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB | 556601-4154 | Sverige | 100% |
| Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB | 559070-4689 | Sverige | 100% |
| Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB | 559053-5182 | Sverige | 100% |
| SamSkaraborg Fastigheter AB | 556694-9847 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115557453510664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sätra Stockholm Fastigheter AB | 556866-8049 | Sverige | 100% |
| SBB Abborren LSS Fastigheter AB | 559181-8652 | Sverige | 100% |
| SBB Adler HoldCo AB | 556848-8034 | Sverige | 100% |
| SBB Adrian Fast 1.1 AB | 559410-2682 | Sverige | 100% |
| SBB Adrian Fast. 2 AB | 559348-5088 | Sverige | 100% |
| SBB Adrian HoldCo AB | 556837-4309 | Sverige | 100% |
| SBB Akaan Kurvolankaari 1 Oy | 3020452-2 | Finland | 100% |
| SBB Alexander AB | 556987-3937 | Sverige | 100% |
| SBB Altplatsen Parkering AB | 559329-9703 | Sverige | 100% |
| SBB Anton Krogsvoldsvei 13 AS | 990793948 | Norge | 100% |
| SBB Arlöv Holding AB | 559105-7665 | Sverige | 100% |
| SBB Åsheims vei 3 AS | 912006484 | Norge | 100% |
| SBB Åsheims vei 5 AS | 919965452 | Norge | 100% |
| SBB Backa Trygghetsbostaden AB | 559469-6394 | Sverige | 100% |
| SBB Bakareboda 1:162 Fastighets AB | 556746-9845 | Sverige | 100% |
| SBB Barnfröken 1 AB | 559410-2690 | Sverige | 100% |
| SBB Björken AB | 559105-7947 | Sverige | 100% |
| SBB Björken Holding AB | 559105-7632 | Sverige | 100% |
| SBB Blomman Holding AB | 559105-7723 | Sverige | 100% |
| SBB Boden Samhällsfastigheter AB | 559017-8413 | Sverige | 100% |
| SBB Bodengallerian AB | 556711-6370 | Sverige | 100% |
| SBB Bofast AB | 559405-5146 | Sverige | 100% |
| SBB Bolunden AB | 556723-4488 | Sverige | 100% |
| SBB Bostäder AB | 556902-4598 | Sverige | 100% |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.1 AB | 559440-4864 | Sverige | 100% |
| SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.2 AB | 559440-4872 | Sverige | 100% |
| SBB Brogården AB | 559138-3277 | Sverige | 100% |
| SBB Bryghusvej ApS | 40 81 85 29 | Danmark | 100% |
| SBB Carl Krook AB | 556660-0325 | Sverige | 100% |
| SBB Christianstad Samhällsfastigheter AB | 559375-4889 | Sverige | 100% |
| SBB Dallas AB | 556830-9396 | Sverige | 100% |
| SBB Danmark AB | 559199-8280 | Sverige | 100% |
| SBB Denmark ApS | 40495045 | Danmark | 100% |
| SBB Drift AS | 917826692 | Norge | 100% |
| SBB Eken HoldCo AB | 556828-8350 | Sverige | 100% |
| SBB Elverkshuset AB | 559084-9914 | Sverige | 100% |
| SBB Elverkshuset Holding AB | 559303-4837 | Sverige | 100% |
| SBB Enenträdet AB | 559267-3445 | Sverige | 100% |
| SBB Erik Husfeldts Vej ApS | 41 00 56 88 | Danmark | 100% |
| SBB Espoon Töyhtötiaisentie 3 Oy | 2108688-6 | Finland | 100% |



Transaktion 09222115557645510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| SBB Finland Holding AB | 559442-1819 | Sverige | 100% |
| SBB Finland Holding Ky | 2375564-1 | Finland | 100% |
| SBB Finland OY | 3352948-8 | Finland | 100% |
| SBB Fyrklövern AB | 559162-3094 | Sverige | 100% |
| SBB Galliaden HoldCo AB | 556723-2722 | Sverige | 100% |
| SBB Gästrike AB | 556663-1676 | Sverige | 100% |
| SBB Gävle 3 Holding AB | 559300-7221 | Sverige | 100% |
| SBB Grillen Fastighets AB | 559027-1994 | Sverige | 100% |
| SBB Gubberogata 11 AS | 990654069 | Norge | 100% |
| SBB Gullbernahult 82 AB | 559172-2995 | Sverige | 100% |
| SBB Gulmåran 3 AB | 559350-9580 | Sverige | 100% |
| SBB Gymnasiumfastigheter i Skara AB | 559258-5276 | Sverige | 100% |
| SBB Haapaveden Laihonkuja 2 Oy | 3020456-5 | Finland | 100% |
| SBB Halmicum AB | 559122-1493 | Sverige | 100% |
| SBB Haminan Kauppiaankatu 13 Oy | 3011488-5 | Finland | 100% |
| SBB Haminan Lautatarhankatu 8 Oy | 3011490-6 | Finland | 100% |
| SBB Haminan Ruissalontie 4 Oy | 3011505-2 | Finland | 100% |
| SBB Hanba AB | 556968-9259 | Sverige | 100% |
| SBB Hankasalmen Koulumäentie 94 Oy | 3020457-3 | Finland | 100% |
| SBB Höganäs 15 Kommanditbolag | 969675-3848 | Sverige | 100% |
| SBB Höjden 2 Fastighets AB | 556688-0273 | Sverige | 100% |
| SBB Hollolan Mäntytie 46 Oy | 3020458-1 | Finland | 100% |
| SBB Huittisten Kyntäjänkatu 4 B Oy | 2850301-3 | Finland | 100% |
| SBB HusBacc Utveckling AB | 559079-7741 | Sverige | 100% |
| SBB HusBacc Utveckling Holding AB | 559079-7758 | Sverige | 100% |
| SBB Hyvinkään Martinlähteentie 13 Oy | 2206967-4 | Finland | 100% |
| SBB i Norden AB | 559053-5174 | Sverige | 100% |
| SBB i Oskarshamn AB | 559440-4922 | Sverige | 100% |
| SBB Idrott för alla AB | 559345-9216 | Sverige | 100% |
| SBB Jämsän Hammarinkuja 6 Oy | 3011509-5 | Finland | 100% |
| SBB Jämsän Tammitie 2 Oy | 3011491-4 | Finland | 100% |
| SBB Janakkalan Paperintekijäntie 8 Oy | 2366144-2 | Finland | 100% |
| SBB Joensuu Olkkolantie 1 Oy | 3168539-9 | Finland | 100% |
| SBB Juukan Tetriahontie 10 Oy | 3011508-7 | Finland | 100% |
| SBB Jyväskylä Kyllöläntie 3 Oy | 3168542-8 | Finland | 100% |
| SBB Jyväskylän Myllytuvantie 9 | 3252881-1 | Finland | 100% |
| SBB Jyväskylän Soimarinteentie 3 Oy | 3020460-2 | Finland | 100% |
| SBB Kajaanin Kaplastie 4 Oy | 0781012-9 | Finland | 100% |
| SBB Kajaanin Kaplastie 8 Oy | 3011511-6 | Finland | 100% |
| SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB | 556875-2173 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| SBB Karlevox AB | 556715-4488 | Sverige | 100% |
| SBB Karlevox i Karlskoga AB | 556672-5825 | Sverige | 100% |
| SBB Karlskoga AB | 556073-9806 | Sverige | 100% |
| SBB Karlskrona AB | 556678-7783 | Sverige | 100% |
| SBB Kemin Jungonkatu 17 Oy | 3011512-4 | Finland | 100% |
| SBB Kempeleen Vihdinluodontie 295 Oy | 3106309-8 | Finland | 100% |
| SBB Keuruun Rautolahdenrinne 2 Oy | 3020464-5 | Finland | 100% |
| SBB Klangsågen Park AB | 559228-1678 | Sverige | 100% |
| SBB Kokemäen Päivänpaiste 5 Oy | 3011492-2 | Finland | 100% |
| SBB Kokkolan Lepolantie 3 Oy | 3020466-1 | Finland | 100% |
| SBB Kommersiella Fastighetsbolag i Oskarshamn AB | 556741-3207 | Sverige | 100% |
| SBB Kopparleden Bostäder AB | 559440-4880 | Sverige | 100% |
| SBB Kouvolan Tanhuantie 26 Oy | 2771324-6 | Finland | 100% |
| SBB Kuopio Rautaniementie 1 Oy | 3168547-9 | Finland | 100% |
| SBB Kurikan Koskitie 5 C Oy | 3011495-7 | Finland | 100% |
| SBB Kurikan Mäntylammintie 6 Oy | 3011496-5 | Finland | 100% |
| SBB Kvarnporten AB | 556654-7310 | Sverige | 100% |
| SBB Laitilan Jokirinteenpolku 5 Oy | 2829751-2 | Finland | 100% |
| SBB Landbrugsvej ApS | 42474479 | Danmark | 100% |
| SBB Laukaan Hytösenkuja 3 Oy | 3011518-3 | Finland | 100% |
| SBB Laukaan Ruuhimäentie 1 Oy | 3011497-3 | Finland | 100% |
| SBB Leverantören 1 AB | 559508-4285 | Sverige | 100% |
| SBB Linden AB | 559168-5960 | Sverige | 100% |
| SBB Linet Holding AB | 559105-7616 | Sverige | 100% |
| SBB Lohjan Muijalantie 239 Oy | 3020468-8 | Finland | 100% |
| SBB Luxpol AB | 556966-5804 | Sverige | 100% |
| SBB Maglegården 30 Fastighets AB | 559375-4798 | Sverige | 100% |
| SBB Målarbacken AB | 559460-3499 | Sverige | 100% |
| SBB Management 2 AB | 559200-1464 | Sverige | 100% |
| SBB Management AB | 559200-1449 | Sverige | 100% |
| SBB Mäntsälän Laurintie 3 Oy | 2208422-5 | Finland | 100% |
| SBB Mänttä-Vilppulan Rautatiekatu 2 Oy | 3020470-9 | Finland | 100% |
| SBB Mänttä-Vilppulan Ruokosenniementie 15 Oy | 3011500-1 | Finland | 100% |
| SBB Marieberg 5 Kommanditbolag | 969684-6915 | Sverige | 100% |
| SBB Mariefred AB | 559044-2959 | Sverige | 100% |
| SBB Maskun Mynämäentie 1 Oy | 2760182-6 | Finland | 100% |
| SBB Maskun Seppäläntie 109 Oy | 3011498-1 | Finland | 100% |
| SBB Medhus AB | 559267-3437 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| SBB Mikkelin Ylännetie 3 Oy | 2382953-2 | Finland | 100% |
| SBB Mjøsbolig AS | 922954259 | Norge | 100% |
| SBB ML Eiendom Levanger AS | 986925597 | Norge | 100% |
| SBB Morö Backe 1 AB | 559423-7355 | Sverige | 100% |
| SBB Näsbypark AB | 559205-5403 | Sverige | 100% |
| SBB Nivalan Kytökankaantie 2 Oy | 3011520-4 | Finland | 100% |
| SBB Nokia Kivimiehenkatu 10 Oy | 3168551-6 | Finland | 100% |
| SBB Noormankun Palotie Oy | 0535694-6 | Finland | 100% |
| SBB Noormarkun Palotie 1 Oy | 3205406-2 | Finland | 100% |
| SBB Norden HoldCo 1 AB | 559464-1622 | Sverige | 100% |
| SBB Norge AB | 559070-4705 | Sverige | 100% |
| SBB Norra AB | 559162-3136 | Sverige | 100% |
| SBB Nørregade ApS | 40 53 56 32 | Danmark | 100% |
| SBB Nöthagen 1 AB | 559419-5371 | Sverige | 100% |
| SBB Nöthagen 2 AB | 559419-5389 | Sverige | 100% |
| SBB Nöthagen 3 AB | 559419-5397 | Sverige | 100% |
| SBB Nöthagen 4 AB | 559419-5405 | Sverige | 100% |
| SBB Nöthagen 5 AB | 559419-5413 | Sverige | 100% |
| SBB Nöthagen AB | 559419-5363 | Sverige | 100% |
| SBB NQ Holding 1 AB | 559497-4213 | Sverige | 100% |
| SBB NRJ AB | 559065-7721 | Sverige | 100% |
| SBB NYAB 1 HoldCo AB | 559138-8573 | Sverige | 100% |
| SBB NYAB 2 HoldCo AB | 559138-8565 | Sverige | 100% |
| SBB NYAB 3 HoldCo AB | 559138-8557 | Sverige | 100% |
| SBB NYAB 9 AB | 559168-5788 | Sverige | 100% |
| SBB Odalen Fastigheter AB | 556947-5014 | Sverige | 100% |
| SBB OH Holding 1 AB | 559464-1655 | Sverige | 100% |
| SBB OH Holding 2 AB | 559464-1663 | Sverige | 100% |
| SBB Omsorg Oslo AS | 922704031 | Norge | 100% |
| SBB OMSORGSBOLIG 1 AS | 912507238 | Norge | 100% |
| SBB Omsorgsbolig 2 AS | 921186177 | Norge | 100% |
| SBB Omsorgsbolig 3 AS | 995702320 | Norge | 100% |
| SBB Omsorgsbolig 4 AS | 977388694 | Norge | 100% |
| SBB Omsorgsbolig 5 AS | 825503552 | Norge | 100% |
| SBB Omsorgsbolig 6 AS | 825592512 | Norge | 100% |
| SBB Omsorgsbolig Bidco AS | 925768235 | Norge | 100% |
| SBB Oskarshamn Bostads Fastigheter AB | 556567-6987 | Sverige | 100% |
| SBB Osloveien 182 AS | 928949974 | Norge | 100% |
| SBB Oulaisten Leipurinkatu 11-13 Oy | 3020473-3 | Finland | 100% |
| SBB Oulu Kanervatie 5 Oy | 3168552-4 | Finland | 100% |



Transaktion 09222115557456510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| SBB Oulun Ämmöntie 4 Oy | 3168563-9 | Finland | 100% |
| SBB Paimion Kaptenskankatu 1 Oy | 3106296-8 | Finland | 100% |
| SBB Pihtiputaan Putikontie 1 Oy | 3020474-1 | Finland | 100% |
| SBB Pilen Holding AB | 559105-7640 | Sverige | 100% |
| SBB Porin Aatuntie 19 Oy | 3020476-8 | Finland | 100% |
| SBB Porin Viittatie 11 Oy | 2939234-3 | Finland | 100% |
| SBB Pornainen Onnentaival 6 Oy | 3168565-5 | Finland | 100% |
| SBB Projekt 1 AB | 559223-8439 | Sverige | 100% |
| SBB Projekt Altpl AB | 559057-0973 | Sverige | 100% |
| SBB Projekt Holding AB | 559200-1431 | Sverige | 100% |
| SBB Projektutveckling 3 AB | 559313-3746 | Sverige | 100% |
| SBB Projektutveckling 4 AB | 559329-9760 | Sverige | 100% |
| SBB Projektutveckling AB | 559200-1472 | Sverige | 100% |
| SBB Propco 8.3 AB | 559408-9848 | Sverige | 100% |
| SBB PuB AB | 556819-2842 | Sverige | 100% |
| SBB Raspen 1 AB | 556010-4415 | Sverige | 100% |
| SBB Rauman Steniuksenkatu 14 Oy | 2949475-3 | Finland | 100% |
| SBB Regimentvej ApS | 36496940 | Finland | 100% |
| SBB Resecentrum 3 Fastighets AB | 556692-8973 | Sverige | 100% |
| SBB Rödjan AB | 559105-7780 | Sverige | 100% |
| SBB Rödjan Holding AB | 559105-7707 | Sverige | 100% |
| SBB Röinge Holding AB | 559105-7582 | Sverige | 100% |
| SBB Rovaniemen Jouttikankaantie 57 Oy | 3011523-9 | Finland | 100% |
| SBB Rovaniemen Kolpeneentie 69 Oy | 3011525-5 | Finland | 100% |
| SBB Saarijärven Aittokalliontie 23 Oy | 3011526-3 | Finland | 100% |
| SBB Sågklingan AB | 559242-0128 | Sverige | 100% |
| SBB Sågklingan i Västerås AB | 559197-6088 | Sverige | 100% |
| SBB Salon Elmerannantie 39 Oy | 3011503-6 | Finland | 100% |
| SBB Salvia AB | 556777-8302 | Sverige | 100% |
| SBB Samfunnsbygg AS | 914149703 | Norge | 100% |
| SBB Sandnes Sentrumsutvikling AS | 990156840 | Norge | 100% |
| SBB Sandnes Sentrumsutvikling Holding AS | 990029032 | Norge | 100% |
| SBB Sandnesbibliotek Holding AS | 926707442 | Norge | 100% |
| SBB Savonlinnan Pärnäläntie 10 Oy | 3011529-8 | Finland | 100% |
| SBB Savonlinnan Putikontie 11 Oy | 3020478-4 | Finland | 100% |
| SBB Seinäjoen Sydänmaantie 10 Oy | 3020479-2 | Finland | 100% |
| SBB Seinäjoen Törnäväntie 30 B Oy | 2127873-0 | Finland | 100% |
| SBB Seinäjoki Ojasalonkuja 2-5 Oy | 3168569-8 | Finland | 100% |
| SBB SELGERGARANTI AS | 989855328 | Norge | 100% |



Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| SBB Signalisten 11 fastighetsbolag AB | 559479-5899 | Sverige | 100% |
| SBB Sigurd 6 Fastighets AB | 559168-5887 | Sverige | 100% |
| SBB Siilinjärven Mantunkuja 4 oy | 2382943-6 | Finland | 100% |
| SBB Silkeborg ApS | 41460350 | Danmark | 100% |
| SBB Simonsland 11 AB | 559508-4293 | Sverige | 100% |
| SBB Siuntion Bäcksintie 104 Oy | 3020481-3 | Finland | 100% |
| SBB Skara Samfast AB | 559105-7798 | Sverige | 100% |
| SBB Skara Stenbocken AB | 556773-7159 | Sverige | 100% |
| SBB Skellefteå Holding AB | 559146-5868 | Sverige | 100% |
| SBB Skellefteå Perseus 6 AB | 559146-5850 | Sverige | 100% |
| SBB Skravsätt AB | 559132-6680 | Sverige | 100% |
| SBB SocialCo HoldCo 1 AB | 559446-2458 | Sverige | 100% |
| SBB SocialCo HoldCo 2 AB | 559446-2466 | Sverige | 100% |
| SBB SocialCo HoldCo 3 AB | 559479-5709 | Sverige | 100% |
| SBB SocialCo HoldCo 4 AB | 559479-5717 | Sverige | 100% |
| SBB Solcellspark Hallstahammar AB | 559247-5924 | Sverige | 100% |
| SBB Solen AB | 556796-8408 | Sverige | 100% |
| SBB Sommarsol Holding AB | 559163-0875 | Sverige | 100% |
| SBB Sporren 9 Fastighets AB | 559168-5903 | Sverige | 100% |
| SBB Stakkevollvegen 307 AS | 925880280 | Norge | 100% |
| SBB Stallet Holding AB | 559105-7590 | Sverige | 100% |
| SBB Startup 5 AS | 928517675 | Norge | 100% |
| SBB Stensta Utveckling AB | 559095-4367 | Sverige | 100% |
| SBB Stockholm AB | 556740-9841 | Sverige | 100% |
| SBB Storfors Holding AB | 559105-7749 | Sverige | 100% |
| SBB Strömstad AB | 556588-2510 | Sverige | 100% |
| SBB Ströpsta Holding AB | 559206-3092 | Sverige | 100% |
| SBB Sundsvall Folkets Park 1 AB | 559063-8978 | Sverige | 100% |
| SBB Sveafastigheter Bostad AB | 559273-3363 | Sverige | 100% |
| SBB Sveafastigheter Holding AB | 559284-4756 | Sverige | 100% |
| SBB Tafa AB | 559456-8007 | Sverige | 100% |
| SBB Tammelan Ruustinnantie 2 Oy | 2939217-5 | Finland | 100% |
| SBB Tampere Oy | 2485653-2 | Finland | 100% |
| SBB Texas AB | 559168-5978 | Sverige | 100% |
| SBB Toldbodgade ApS | 40502815 | Danmark | 100% |
| SBB Tønsberg Bidco AS | 920492630 | Norge | 100% |
| SBB Trivium HoldCo AB | 556937-3748 | Sverige | 100% |
| SBB Trosvik Eiendom AS | 913462513 | Norge | 100% |
| SBB Trummedalen Fastigheter AB | 559303-8176 | Sverige | 100% |
| SBB Tuna Äng 1 AB | 559508-4277 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| SBB Tuolluvaara AB | 559179-1495 | Sverige | 100% |
| SBB Tuppen 1 fastighetsbolag AB | 559479-5923 | Sverige | 100% |
| SBB Turun Elisabetinkatu 3 Oy | 2163252-5 | Finland | 100% |
| SBB Uddevalla 1 Holding AB | 559326-6314 | Sverige | 100% |
| SBB Ulvilan Mukulamäentie 2 Oy | 2939225-5 | Finland | 100% |
| SBB Umeå 4 AB | 559229-6718 | Sverige | 100% |
| SBB Umedalen 1 AB | 559410-2708 | Sverige | 100% |
| SBB Umedalen Fastigheter 3 AB | 556791-0434 | Sverige | 100% |
| SBB Uudenkaupungin Kaljuunakuja 5 Oy | 2781354-6 | Finland | 100% |
| SBB Uudenkaupungin Salmenkatu 6 Oy | 2554342-3 | Finland | 100% |
| SBB Valkeakoski Oy | 2535168-3 | Finland | 100% |
| SBB Vänersborg 1 Holding AB | 559105-7731 | Sverige | 100% |
| SBB Vantaa Oy | 2913100-4 | Finland | 100% |
| SBB Vårdbyggen Mariestad AB | 559196-6972 | Sverige | 100% |
| SBB Vårdbyggen Nässjö AB | 559099-1112 | Sverige | 100% |
| SBB Vårdbyggen Södertälje AB | 559227-2255 | Sverige | 100% |
| SBB Vårdbyggen Strömsbro AB | 559064-2640 | Sverige | 100% |
| SBB Vårdbyggen Tenstaterassen AB | 559073-0593 | Sverige | 100% |
| SBB Varkauden Käärmeniementie 20 Oy | 3011533-5 | Finland | 100% |
| SBB Väst 1 AB | 559410-2666 | Sverige | 100% |
| SBB Väst Holding AB | 559105-7657 | Sverige | 100% |
| SBB Västra Götalandsregionen HoldCo AB | 556937-3649 | Sverige | 100% |
| SBB Vejby Holding AB | 559200-1480 | Sverige | 100% |
| SBB Vihdin Kumpulantie 29 B Oy | 3020482-1 | Finland | 100% |
| SBB Vihdin Pillistöntaival 14 Oy | 3106298-4 | Finland | 100% |
| SBB Viken 2 AB | 559319-8327 | Sverige | 100% |
| SBB Villor 1 AB | 559378-1601 | Sverige | 100% |
| SBB Villor 2 AB | 559378-1619 | Sverige | 100% |
| SBB Vimpelin Lakaniementie 85 Oy | 3011535-1 | Finland | 100% |
| SBB Voikkaan Myllytie 11 Oy | 3278391-9 | Finland | 100% |
| SBB Ylivieskan Haapavesitie 813 Oy | 3020484-8 | Finland | 100% |
| SBB Ylivieskan Koskipuhdontie 327 Oy | 3020485-6 | Finland | 100% |
| SBB Ylivieskan Pinolantie 189 Oy | 3020486-4 | Finland | 100% |
| Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag | 556325-5255 | Sverige | 100% |
| SF N1 AB | 559481-7610 | Sverige | 100% |
| SF Nyproduktion AB | 559478-6682 | Sverige | 100% |
| SF Västerås Najaden Holding AB | 559256-3950 | Sverige | 100% |
| Sigtuna Rävsta 5:370 AB | 559110-1570 | Sverige | 100% |
| Slaggvarpen AB | 556810-7204 | Sverige | 100% |
| Sommarsol exploatering Holding AB | 559239-7227 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sommarsol Förskolefastighets AB | 559316-8197 | Sverige | 100% |
| Sommarsol utveckling AB | 559239-7243 | Sverige | 100% |
| Sörmlandsporten AB | 556716-3034 | Sverige | 100% |
| SSM Bygg & Fastighets Aktiebolag | 556529-3650 | Sverige | 100% |
| SSM Elverksdelar 1 AB | 559302-2311 | Sverige | 100% |
| SSM Elverksdelar 2 AB | 559302-2303 | Sverige | 100% |
| SSM Elverksdelar 3 AB | 559302-2295 | Sverige | 100% |
| SSM Fastigheter AB | 556947-1203 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Akalla AB | 559140-8751 | Sverige | 100% |
| SSM Hold D AB | 556925-8618 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Elverksdelar AB | 559302-2378 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Fastigheter Region AB | 559109-4106 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Fastigheter Uppland AB | 559109-4098 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Musrevinu AB | 559114-7946 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Services AB | 559051-9459 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Stockholm 1 AB | 559027-5409 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Stockholm 2 AB | 559036-7586 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Sunev AB | 559114-7920 | Sverige | 100% |
| SSM Hold Sunutpen AB | 559115-1716 | Sverige | 100% |
| SSM Holding AB | 556533-3902 | Sverige | 100% |
| SSM Hyres B AB | 559143-8964 | Sverige | 100% |
| SSM Hyresbostäder Holding AB | 559109-3942 | Sverige | 100% |
| SSM JV Bromma AB | 559065-1328 | Sverige | 100% |
| SSM Marieberg Fast AB | 559043-3651 | Sverige | 100% |
| SSM PG Bygg AB | 559115-1930 | Sverige | 100% |
| SSM Property Services AB | 559051-9467 | Sverige | 100% |
| SSM Sjöstaden AB | 559140-8728 | Sverige | 100% |
| SSM Spånga Fast AB | 559109-4080 | Sverige | 100% |
| ST. MARIEGT. 88 AS | 998812143 | Norge | 100% |
| Sveafastigheter 1.101 Holding AB | 559281-0856 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.102 Holding AB | 559464-0939 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.201 Holding AB | 559266-0780 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.202 Holding AB | 559266-0806 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.203 Holding AB | 559266-0863 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.204 Holding AB | 559266-0871 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.205 Holding AB | 559266-0889 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.206 Holding AB | 559266-0897 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.207 Holding AB | 559266-0905 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.208 Holding AB | 559266-0798 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.209 Holding AB | 559266-0822 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter 1.210 Holding AB | 559266-0830 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.211 Holding AB | 559266-0848 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.212 Holding AB | 559266-0855 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.213 Holding AB | 559481-7628 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.214 Holding AB | 559464-0954 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.301 Holding AB | 559464-1010 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.401 Holding AB | 559464-1077 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.402 Holding AB | 559464-1275 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.403 Holding AB | 559464-1085 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.404 Holding AB | 559464-1093 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.408 Holding AB | 559464-1101 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.411 Holding AB | 559464-1184 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.412 Holding AB | 559464-1192 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.413 Holding AB | 559464-1200 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.501 Holding AB | 559185-5654 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.502 Holding AB | 559347-1997 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.503 Holding AB | 559070-4713 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.504 Holding AB | 559276-5571 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.505 Holding AB | 559276-5621 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.506 Holding AB | 559374-8642 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.507 Holding AB | 559314-1442 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 1.508 Holding AB | 559347-1989 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.101 Holding AB | 559281-0864 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.102 Holding AB | 559464-1374 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.103 Holding AB | 559464-1234 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.104 Holding AB | 559464-1242 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.105 Holding AB | 559464-1259 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.106 Holding AB | 559464-1382 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.201 Holding AB | 559277-2049 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.202 Holding AB | 559277-2098 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.203 Holding AB | 559277-2114 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 2.301 Holding AB | 559464-1358 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 3.101 Holding AB | 559464-0970 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 3.102 Holding AB | 559464-1044 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 3.103 Holding AB | 559464-0962 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 3.104 Holding AB | 559464-0988 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 3.105 Holding AB | 559423-7314 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 3.106 Holding AB | 559326-6348 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 3.107 Holding AB | 559364-1656 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter 3.108 Holding AB | 559423-7322 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115ddb7e45b10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter AB (publ) | 559449-4329 | Sverige | 56% |
| Sveafastigheter Almen MergCo AB | 559464-1291 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Aspuddens Husentreprenad AB | 559161-9936 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Avesta AB | 559439-9296 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Avesta Kråkan 1 och Majsen 3 AB | 556667-8842 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB | 559464-1168 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bilda AB | 559226-7347 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Boden Aspen 4 AB | 559070-4721 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Boden Tuppen AB | 559457-8311 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Borås Priorn 6 Handelsbolag | 916898-6546 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Borås Väpnaren 6 Handelsbolag | 916898-6553 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Borlänge AB | 559079-3625 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB | 559229-3921 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Bro AB | 559376-6883 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Hökerum AB | 559306-0477 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB | 559122-5999 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB | 559122-6021 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Linné AB | 559074-2051 | Sverige | 75% |
| Sveafastigheter Bostad Linné Holding 1 AB | 559098-5650 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Linné Invest AB | 559098-5171 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB | 559256-4008 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB | 559301-4649 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB | 559376-6867 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Råcksta AB | 556700-2067 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Silver Life AB | 559122-6039 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB | 559235-4988 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB | 559418-4730 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Syd AB | 559189-2749 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB | 559395-4711 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostad VI AB | 559074-8413 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling AB | 556985-1289 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB | 559080-4265 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB | 559122-2921 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB | 559122-2905 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115557545510664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB | 559256-3984 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB | 559131-3530 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB | 559171-7946 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB | 559220-1015 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB | 559256-3976 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB | 559301-4672 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB | 559322-6664 | Sverige | 75% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB | 559335-6677 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB | 559335-6685 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB | 559376-6818 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XV AB | 559464-1028 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XVI AB | 559464-1036 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XVII Holding AB | 556984-1660 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XVIII AB | 559464-1051 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bostadsutveckling XX Holding AB | 556975-6389 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Bytesgärdet MergCo AB | 559464-1366 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Botkyrka Tumba 8:347 AB | 559334-4087 | Sverige | 99% |
| Sveafastigheter Del av Haninge Kalvsvik 1:4 och 16:1 C AB | 559122-6013 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Motala Tellus 1 AB | 559225-1168 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön A AB | 559171-7854 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön B AB | 559216-8610 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön C AB | 559232-8735 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 A AB | 559171-7896 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 B AB | 559169-8583 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 A AB | 559256-4016 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 B AB | 559376-6859 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 A AB | 559122-6047 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 B AB | 559235-4996 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 AB | 559122-6070 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 B AB | 559301-4706 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Aspudden 2:1 AB | 559273-3124 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Bromsten 9:2 AB | 559256-4024 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 A AB | 559301-4714 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 B AB | 559335-6594 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Fäboden 1 AB | 559256-3992 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 B AB | 559232-8768 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 C AB | 559335-6628 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 D AB | 559335-6610 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 A AB | 559210-1967 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 E AB | 559242-8477 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Sätra 2:1 AB | 559141-1268 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Skärholmen 2:1 AB | 559301-4680 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Stureby och Örby AB | 559235-5084 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 A AB | 559210-1975 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 B AB | 559335-6669 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 A AB | 559171-7839 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 B AB | 559335-6651 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 A AB | 559171-7847 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 B AB | 559147-6451 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115555765155106664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Del av Upplands Väsby Vilunda AB | 559301-4656 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Uppsala Kronåsen 1:25 AB | 559080-4299 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Del av Vallentuna Rickeby-Mörby AB | 559080-4323 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Development AB | 556985-1271 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Ekorren 2 och Jupiter 11 AB | 556436-7000 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Eskilstuna Fakiren 3 AB | 556902-3020 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Eskilstuna Fjärilen 8 AB | 556813-9249 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Exporten 1 AB | 556879-9315 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB | 559105-9976 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Falun Lilla Näs och Korsnäs AB | 559149-4827 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Falun Tegelbruket 4, projekt AB | 559408-9921 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Gärdet MergCo AB | 559464-1333 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Göteborg Bergsjön 15:3 AB | 556729-9853 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Halmstad Linden 2 AB | 559340-1218 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Halmstad Linden 8 AB | 559340-1226 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Haninge Kalvsvik AB | 559300-7254 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Helsingborg 1 AB | 559106-8894 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Helsingborg 2 AB | 559153-7831 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB | 556442-9206 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Helsingborg Spårvagnen 1 AB | 559135-0722 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Höganäs 1 AB | 559313-5964 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Höganäs Bostäder AB | 556851-0902 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Höganäs Flora 5 AB | 556720-6247 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Höganäs Höganäs 38:47 AB | 556547-7550 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Höganäs Möllan 31 Handelsbolag | 969661-1046 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Höganäs Olympia 14 och 15 AB | 559191-4691 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Höganäs Släggan 1 AB | 559019-0228 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB | 559206-2524 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Höganäs Stataren 2 AB | 556828-3138 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb7b4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Holding 1 AB | 559464-0871 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 1.1 AB | 559464-0889 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 1.2 AB | 559464-0947 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 1.3 AB | 559464-1002 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 1.4 AB | 559464-1069 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 1.4.5 AB | 559464-1119 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 1.5 AB | 559464-1150 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 2 AB | 559464-1218 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 2.1 AB | 559464-1226 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 2.2 AB | 559464-1283 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding 2.3 AB | 559464-1341 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding AB | 559479-1880 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding Botanikern AB | 559192-9863 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Holding Förvaltning AB | 559479-1898 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB | 559177-6645 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB | 559199-5153 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlshamn Mörrum 84:2 AB | 556516-1303 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlskrona Fregatten 16 AB | 559481-7537 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlskrona Gullbernahult 31 AB | 559162-1221 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlskrona Kvarnhöjden 1 AB | 559157-9866 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlskrona Mo 1:95 och Monsunen 1 AB | 556586-2199 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlskrona Verkö 3:118 AB | 559146-6056 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB | 559287-3797 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 B AB | 559287-3805 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 C AB | 559287-3813 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Karlstad Regementet 21 AB | 559324-0194 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Kävlinge Arvid 1 AB | 559225-6928 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Kävlinge Kristallen AB | 559225-6902 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Kävlinge Sandhammaren 4 AB | 559225-6936 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Kävlinge Servitutet 2 AB | 559225-6910 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Lägenheter H1 AB | 559223-3927 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Lägenheter Holding AB | 559218-8444 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona 1 AB | 556693-9491 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona 2 AB | 559345-4225 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona 3 AB | 559267-6406 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona 5 AB | 556727-3643 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona AB | 556768-2033 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona Cykeln 3 AB | 559152-8756 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona Gröna Lund 20 AB | 556925-2017 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona Herkules 27 och 30 AB | 556064-4105 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona Neptun 30 AB | 556685-4096 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona Pallas 44 och 71 AB | 556514-2964 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Landskrona Sten Sture 11 AB | 559220-6964 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Linköping Idrottsstjärnan AB | 559276-5431 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Linköping Lavinen 5 AB | 556868-2545 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Linköping Luftpumpen och Lägerhyddan AB | 559276-5407 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Linköping Nyponbusken AB | 559276-5415 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Linköping Räknestickan 1 AB | 559276-5340 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Linköping Riket AB | 559276-5357 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Linköping Risgrynet 1 AB | 559273-5103 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Linköping Risgrynet 2 AB | 559273-5095 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Linköping Riskornet 1 AB | 559273-5087 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Malmö Pelaren 2 AB | 559204-0462 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2 AB | 556707-4504 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nacka Sicklaön 126:12 AB | 556686-3493 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nackagubb AB | 556810-8517 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Norrtälje Marknadshagen AB | 556742-5912 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nyköping AB | 556897-8232 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nyköping Elektrikern 1 AB | 559481-7602 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nyköping Svarvaren 4 AB | 559464-1390 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nykvarn Kaffebryggaren AB | 556973-7264 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb6d5bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta A AB | 559208-8735 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta B AB | 559229-6551 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nynäshamn 2 Holding AB | 559114-4240 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafen 21 AB | 559114-4257 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafen Holding AB | 559114-5064 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Ö MergCo AB | 559464-1317 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Olofström Holje 106:1 AB | 556697-5107 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Oskarshamn Emmekalv och Älvehult AB | 559440-7644 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Oskarshamn Hälsan AB | 559481-7552 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Oskarshamn Måsen 1 AB | 559152-5307 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Oskarshamn Merkurius 4 AB | 559481-7545 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Östersund Hästhandlaren 6 AB | 559212-5750 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Östersund Traktören 8 AB | 556955-0766 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Parkering Holding AB | 559297-0353 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Pilen MergoCo AB | 559464-1176 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Prisvärd Bostad AB | 559210-8251 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Sågklingan 6 MergCo AB | 559464-1325 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Sala Backe Vaksala Brillinge AB | 559235-5001 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Samhällsfastigheter 1 AB | 559226-7354 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Samhällsfastigheter 2 AB | 559324-0384 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Samhällsfastigheter AB | 559242-6968 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Services AB | 559449-4337 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Sigtuna Rävsta 5:329 AB | 559031-5262 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB | 559131-3563 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Skellefteå Bägaren 7 AB | 559368-3559 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Skellefteå Dagsmejan 1 AB | 559481-7594 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Skellefteå Hedensbyn 25:50 AB | 559276-5217 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Skellefteå Jullen 1 AB | 559341-6984 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Skellefteå Motvikten 1 AB | 559050-7967 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Skellefteå Orkestern 6 AB | 559050-7959 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Skellefteå Prästbord 8:8 AB | 559457-5101 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115557545510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Skellefteå Rönnbäcken 2:13 AB | 559457-5119 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Skellefteå Storkåge 21:19 AB | 559050-8056 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Sländan Holding AB | 559090-9668 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter SLUV Holding AB | 559108-5070 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Söderhamn AB | 559004-1728 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Södertälje 1 AB | 556564-9828 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Södertälje 2 AB | 556717-0062 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Södertälje Sländan 8 AB | 559057-0619 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stenungsund Höga 2:154 AB | 559115-8711 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Åkeshov AB | 556878-8268 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 1 AB | 556966-4476 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 6 och 8 AB | 556966-4484 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Barlasten 4 Kommanditbolag | 969678-0395 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Galjonsbilden 28 Kommanditbolag | 969677-9181 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Hedvig 7 AB | 559045-5068 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Järinge 2 AB | 559101-8733 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Kvarnluckan 1 och 2 AB | 559183-6043 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Mariehamn 1 AB | 556900-0010 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB | 559114-7938 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB | 559167-0772 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Stockholm Vårholmen 6 AB | 559039-2212 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Studentbacken Sågtorp AB | 556975-9136 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Sundbyberg Fjällnäset 14 Kommanditbolag | 916563-7035 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Sundbyberg Lärkan 14 AB | 556674-7613 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Sundsvall Västland 26:39 AB | 556974-0367 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Tierp Jörsön 7:6 AB | 559202-8830 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Tierp Jörsön och Söderfors Bruk AB | 556588-2841 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115555465510664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Trelleborg AB | 556684-7116 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Trollhättan 1 AB | 559182-0583 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Trollhättan Lodjuret 6 AB | 556456-6486 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB | 559240-0559 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Trollhättan Pilen 5 AB | 556722-1709 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Trollhättan Vintergrönan 13 AB | 559464-0905 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 4 AB | 559062-5835 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 8 AB | 559384-7246 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå AB | 556748-3903 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Backen 8:15 AB | 559481-7578 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Backen 8:7 - 8:12 AB | 559481-7560 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Bajonetten 9 AB | 556886-6395 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Barnmorskan 2 AB | 559323-8255 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Bytesgärdet 5 AB | 559464-0921 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Eklunda AB | 559023-9199 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Gärdet 14 AB | 559464-0897 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Långmyran 8 AB | 559351-8433 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Ödlan 2 AB | 559464-0913 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Puman 3 AB | 559302-1701 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Puman 7 AB | 559302-1685 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Umeå Rovdjuret 13 AB | 559354-4926 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Unobo Holding AB | 559276-5563 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Utveckling AB | 559093-4526 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Utveckling Holding I AB | 559147-6469 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Utveckling Holding II AB | 559273-2977 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:40 Kommanditbolag | 969633-7709 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Vård AB | 559050-6019 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB | 559479-5881 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Västerås Focken 1 och 2 AB | 556974-8527 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Västerås Hydran 2 AB | 559122-6088 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Västerås Najaden 3 AB | 559285-3617 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Västerås Najaden AB | 559285-3609 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Västerås Neptun 1 AB | 559053-5273 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Västerås Sågklingan AB | 559464-1267 | Sverige | 100% |



Transaktion 09222115bbb6d5bb10664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

## Indirekt ägda dotterbolag

| Bolagsnamn | Organisationsnummer | Land | Kapitalandel |
|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Västerås Sandstenen 16 AB | 556964-1342 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Vaxholm Vega 9 AB | 559210-1959 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Växjö Hov Dalbogård 3-4 AB | 556883-5515 | Sverige | 100% |
| Sveafastigheter Vintergrönan MergCo AB | 559464-1309 | Sverige | 100% |
| Sveaviken Nordsten Holding 1 AB | 559291-7859 | Sverige | 100% |
| Sveaviken Nordsten Holding AB | 559275-9384 | Sverige | 100% |
| Svenska Vårdbyggen Eskilstuna AB | 559227-2511 | Sverige | 100% |
| Täby Turf Bygg AB | 559129-1678 | Sverige | 100% |
| Triga Eiendom AS | 983714323 | Norge | 100% |
| Unobo Holding 13 AB | 559276-5274 | Sverige | 100% |
| Unobo Holding 18 AB | 559336-1347 | Sverige | 100% |
| Unobo Holding 5 AB | 559277-1983 | Sverige | 100% |
| Unobo Holding 6 AB | 559277-2007 | Sverige | 100% |
| Unobo Nässjö Vind AB | 559276-5381 | Sverige | 100% |
| Urbano AB | 556720-3608 | Sverige | 100% |
| Varatie Kiinteistö Oy | 23661444-2 | Finland | 100% |
| Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB | 559247-1469 | Sverige | 100% |
| Väsjön Fastighetsutveckling AB | 559247-1477 | Sverige | 100% |
| Väsjön Fastighetsutveckling Parkering AB | 559398-7174 | Sverige | 100% |
| Växjö Skatan 12 AB | 556914-7514 | Sverige | 100% |
| Växjö Skatan Property 12 AB | 559116-1285 | Sverige | 100% |
| Växjö Skatan Property 13 AB | 559116-1269 | Sverige | 100% |
| Växjö Skatan Property 14 AB | 559098-5213 | Sverige | 100% |
| VR Bostad H1 AB | 559178-4144 | Sverige | 100% |
| VR II Bostad AB | 559147-9414 | Sverige | 100% |
| Ylöjärvi Elokaarentie 3 Oy | 2878091-8 | Finland | 100% |



Transaktion 09222115557545510664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 11 Finansiella instrument

***Redovisningsprincip***

*Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.*
*För fordringar hos joint ventures och intresseföretag och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.*
*Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating.*

| | 2024-12-31 | |
|---|---|---|
| | **Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet** | **Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** |
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Derivat | 21 | - |
| Kundfordringar | - | 7 |
| **Summa** | **21** | **7** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Obligationslån | - | 31 406 |
| Skulder till koncernföretag | - | 5 557 |
| **Summa** | **-** | **36 963** |

**Likviditets- och finansieringsrisk**
Moderbolagets kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

| | 2024-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys** | **<1 år** | **1-3 år** | **3-5 år** | **>5 år** | **Totalt** |
| Obligationslån | - | 13 550 | 17 855 | - | 31 406 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 | - | - | - | 17 |
| **Summa** | 17 | 13 550 | 17 855 | - | 31 423 |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

**Värdering till verkligt värde**
Tabellen nedanför visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

| Tillgångar värderade till verkligt värde | Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1) | Andra observerbara indata (Nivå 2) | Ej observerbar indata (Nivå 3) |
|---|---|---|---|
| Derivat | - | 21 | - |

## Not 12 Likvida medel

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| Banktillgodohavanden | 174 |
| **Redovisat värde** | **174** |

## Not 13 Obeskattade reserver

***Redovisningsprincip***

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

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| Periodiseringsfond | 4 |
| **Redovisat värde** | **4** |

## Not 14 Skulder till koncernföretag

| Fordringar hos koncernföretag | 2024-12-31 |
|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **-** |
| Tillkommande fordringar | 859 029 |
| Avgående fordringar | -625 388 |
| **Utgående redovisat värde** | **233 641** |

| Skulder hos koncernföretag | |
|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **-** |
| Tillkommande skulder | -847 955 |
| Avgående skulder | 608 759 |



Transaktion 09222115bbb64bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Not 14 Skulder till koncernföretag

| | |
|---|---|
| **Utgående redovisat värde** | **-239 196** |
| **Nettoredovisad skuld till koncernföretag** | **-5 555** |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | **2024-12-31** |
|---|---|
| Upplupna räntor | 17 |
| Övriga upplupna kostnader | - |
| **Redovisat värde** | **17** |

## Not 16 Eventualförpliktelser

| | **2024-12-31** |
|---|---|
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 1 590 |

## Not 17 Transaktioner med närstående

**Transaktioner med närstående 2024**

| **Finansiella tillgångar** | **Försäljning av varor/tjänster** | **Räntor** | **Skuld på balansdagen** |
|---|---|---|---|
| Koncernbolag | 131 | -99 | -4 050 |
| Skulder till andra SBB-bolag | - | -1 334 | -1 505 |
| **Summa** | **131** | **-1 433** | **-5 555** |

## Not 18 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 32 för koncernen.

## Not 19 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

| Till årsstämman finns följande medel att förfoga: | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 14 718 544 8**90** |
| Årets resultat | -1 593 868 528 |
| | **13 124 676 362** |
| Disponeras så att: | |
| I ny räkning överförs | 13 124 676 362 |
| | **13 124 676 362** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed 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 den 29 april 2025.

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Kevin St Hill
Styrelseledamot

Helena Lindahl
VD
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2025.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115bbb7a45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Finansiella definitioner

**Justerat resultat före skatt**
Koncernens resultat före skatt från ordinarie verksamhet, justerat för avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, förvärvs- och omstruktureringskostnader, ränteintäkter och liknande poster, räntekostnader och liknande poster, värdeförändring (realiserad och orealiserad) i fastigheter eller andra tillgångar, resultat från joint ventures och intresseföretag, valutakursdifferenser som ingår i resultatet före skatt, värdeförändring på derivatinstrument, resultat från förtida återbetalning av lån och poster av engångskaraktär eller exceptionella poster.
*Nyckeltalet används för att illustrera resultaträkningssidan.*

**Justerade räntekostnader**
Räntekostnader och liknande poster exklusive eventuella belopp hänförliga till efterställd aktieägarfinansiering.
*Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader*.

**Konsoliderad belåningsgrad**
Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.
*Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.*

**Ekonomisk uthyrningsgrad, %**
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.
*Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter I förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.*

**Räntetäckningsgrad**
Justerat resultat före skatt i relation till Justerat räntenetto.
*Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.*

**Justerat räntenetto**
Justerade räntekostnader med avdrag för Ränteintäkter, netto.
*Nyckeltalet används för att belysa finansiella kostnader.*

**Ränteintäkter, netto**
Ränteintäkter och liknande poster samt utdelning från joint ventures och intresseföretag.
*Nyckeltalet används för att belysa finansiella intäkter.*



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

**Nettoskuld**
All skuldsättning oavsett form i den mån det relevanta beloppet redovisas som ”skuldsättning” i enlighet med IFRS, dock alltid exklusive eventuell efterställd aktieägarfinansiering, uppskjuten skatteskuld och varje skuldbelopp avseende eventuella köpeskillingar för fastigheter, tillgångar eller tjänster vars betalning skjuts upp under en period av 90 dagar eller mindre.
*Detta nyckeltal används för att belysa finansiell risk.*

**Säkerställd belåningsgrad**
Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.
*Nyckeltalet används för att belysa finansiell stabilitet.*

**Överskottsgrad, %**
Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.
*Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.*



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Beräkning av alternativa nyckeltal

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

| | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---|---|
| Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga | 3 095 |
| Hyresvärde enligt intjäningsförmåga | 3 393 |
| **Ekonomisk uthyrningsgrad, %** | **91,2%** |

### Räntetäckningsgrad

| | 2024-01-01-<br>2024-12-31 [1] |
|---|---|
| Resultat före skatt | -7 312 |
| Justeringar | |
| *Avskrivningar* | 21 |
| *Förändringar i fastighetsvärde* | 2 953 |
| *Nedskrivning av goodwill* | 1 076 |
| *Upplösning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt* | 351 |
| *Resultat från joint ventures och intressebolag* | 1 707 |
| *Kreditförluster på fordringar på joint ventures* | 212 |
| *Ränteintäkter och liknande poster* | -605 |
| *Räntekostnader och liknande poster* | 3 008 |
| *Värdeförändringar finansiella instrument* | 232 |
| *Valutakursdifferenser* | -149 |
| *Förvärvs- och omstruktureringskostnader* | - |
| *Resultat av förtidsinlösen av lån* | 6 |
| **Justerat resultat före skatt** | **1 500** |
| **Justerat räntenetto** | **180** |
| **Räntetäckningsgrad** | **N/A** |

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.
2) Räntetäckningsgrad går ej att beräkna då Justerat räntenetto är positivt.



Transaktion 09222115bbb7b4bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

**Justerat räntenetto**

| | 2024-01-01-2024-12-31 [1] |
|---|---|
| Justerade räntekostnader | -676 |
| Ränteintäkter, netto | 856 |
| **Justerat räntenetto** | 180 |

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31

**Justerade räntekostnader**

| | 2024-01-01-2024-12-31 [1] |
|---|---|
| Räntekostnader och liknande poster | -3 008 |
| Justeringar | |
| Räntekostnader, efterställt ägarlån | 2 332 |
| **Justerade räntekostnader** | -676 |

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.

**Ränteintäkter, netto**

| | 2024-01-01-2024-12-31 [1] |
|---|---|
| Ränteintäkter och liknande poster | 605 |
| Utdelning från joint ventures och intressebolag | 251 |
| **Ränteintäkter, netto** | **856** |

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.
2) Räntetäckningsgrad går ej att beräkna då Justerat räntenetto är positivt.

**Konsoliderad belåningsgrad**

| | | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Skulder till kreditinstitut* | | 13 868 |
| *Obligationslån* | | 33 094 |
| Övriga säkerställda skulder | | 336 |
| Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag | | - |
| **Finansiella risker** | | **47 299** |
| | | |
| Likvida medel | | -1 106 |
| Noterade andelar värderade till verkligt värde | | -239 |
| Noterade andelar i intressebolag och joint ventures | | -103 |
| Noterade andelar, dotterbolag (Sveafastigheter) | 1 | -4 397 |
| **Nettoskuld** | | **41 454** |



Transaktion 09222115abb7a4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

| | |
|---|---|
| **Konsoliderad balansomslutning** | **79 496** |
| **Konsoliderad belåningsgrad, %** | 52% |

*1) Kurs 2024-12-30: 35,92kr/aktie x 122 405 838 aktier*

**Säkerställd belåningsgrad**

| | **2024-12-31** |
|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 13 868 |
| Övriga säkerställda skulder | 336 |
| **Summa säkerställda skulder** | **14 204** |
| | |
| **Konsoliderat balansomslutning** | **79 496** |
| **Säkerställd belåningsgrad, %** | **18%** |

**Överskottsgrad, %**

| | **2024-06-26-2024-12-31** |
|---|---|
| Driftnetto | 1 014 |
| Hyresintäkter | 1 489 |
| **Överskottsgrad, %** | **68** |



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Proformaredovisning Jan - Dec 2024

Proformaredovisningen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur bildandet av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB ("Bolaget") och koncernens ("Koncernens") resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024 om förvärvet av bolagen från det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("tidigare SBB koncernen") hade skett per 1 januari 2024. Några av bolagen från den tidigare SBB koncernen har exkluderats och inte överförts till Koncernen som del av förvärvet. Därtill förekommer bolag som initialt inkluderats men som har avyttrats och därför justerats för i transaktionen. Proformaredovisningen illustrerar Koncernens resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024 om de bolagen hade varit exkluderade eller sålda redan per 1 januari 2024. Proformaredovisningen återspeglar inte nödvändigtvis SBB Holding Koncernens faktiska resultat om förvärven hade genomförts vid ovan nämnda datum och proformaredovisningen ska inte ses som en indikation på Koncernens framtida resultat. Följaktligen bör en investerare inte fästa otillbörligt stor vikt vid de proformerade räkenskaperna. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med den oreviderade konsoliderade delårsrapporten för perioden 26 juni - 31 december 2024.

### Bakgrund

Fram till och med 28 juni 2024, var följande företag direkt ägda dotterbolag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:
- Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (559084-4352), 100%
- Sörmlandsporten AB (556716-3034), 100%
- SBB i Norden AB (559053-5174), 100%
- Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377), 100%
- SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB (556875-2173), 100%

Per 28 juni 2024, var dessa bolag sålda, "överföringen", till Bolaget som ägs av SBB Samhäll Norden 1 AB (559487-8695) och som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Överföringen skedde till revers och är baserad på bokförda värden av respektive dotterbolag i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
Per 11 oktober 2024, förvärvade Bolaget lagerbolaget NQ Holding 1 AB.
Per 21 november 2024, förvärvade SBB NQ Holding 1 AB det tidigare moderbolagets aktier, 88%, i Fastighetsutveckling IB 132 AB (559384-7261), som äger 1,25% av de utestående aktierna i Nordiqus AB (559406-8313), till verkligt värde. Samtidigt förvärvade SBB NQ Holding 1 AB samtliga av det tidigare moderbolagets direkt ägda aktier i Nordiqus, 48,74%, till verkligt värde. I anslutning till aktieöverföringarna förvärvade NQ Holding 1 AB också fordringar avseende Nordiqus AB till verkligt värde från det tidigare moderbolaget.

*En proformaredovisning, som beskriver en hypotetisk situation, har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur transaktionerna ovan skulle kunna ha påverkat SBB*



Transaktion 09222115bbb7a4bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*Holding Koncerns resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024 om förvärvet av bolagen och fordringarna hade skett per 1 januari 2024.*

**Syftet med proformaredovisningen**

Syftet med proformaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som transaktionen kunde ha haft avseende Bolaget:

- SBB Holding Koncernens resultaträkning för helåret 2024 om de beskrivna transaktionerna ovan hade genomförts per 1 januari 2024.

Investerare bör vara medvetna om att den hypotetiska finansiella ställningen och det hypotetiska resultatet som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från hur motsvarande information skulle ha sett ut i verkligheten om transaktionerna hade skett vid tidigare tillfällen.

**Grunderna i proformaredovisningen**

Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret 2024 är baserad på:

- Den tidigare SBB Koncernens oreviderade resultaträkning för perioden 1 januari - 31 december 2024 som är hämtad från den tidigare SBB Koncernens delårsrapport för perioden 1 januari - 31 december 2024. Detta har utgjort grunden justerad för de bolag som inte har överförts från den tidigare SBB Koncernen till Bolaget. Detta har också utgjort grunden för de bolag som initialt inkluderats i transaktionen och som senare har avyttrats och justerats för. De oreviderade resultaträkningarna för dessa bolag har hämtats från respektive bokföringssystem för perioden 1 januari - 31 december 2024.
- Justeringarna för att reflektera Hemvistbolagen och visa andra bolag som omvärderats till JVs tillsammans med övriga justeringar för inkluderande och exkluderande av övriga JVs har baserats på bolagens oreviderade resultaträkningar som hämtats från respektive bokföringssystem för perioden 1 januari - 31 december 2024.
- Justeringar för att reflektera administrativa kostnader respektive finansieringskostnader. De flesta av tidigare SBB Koncernens centrala funktioner har överförts som del av transaktionen. Relaterade historiska intäkter och kostnader har allokerats som del av transaktionen baserat på relevanta fördelningsnycklar vilket inkluderar kvadratmeter ($m^2$), intäkter och antalet fastigheter. Det tidigare moderbolaget har redovisat kostnader inom administration som är föremål för ytterligare allokering som del av transaktionen. Proformaredovisningen har upprättats för att illustrera dessa justerade allokeringar och estimerade proformaeffekter. Befintliga finansieringskostnader i de förvärvade bolagen relaterat till intern upplåning gentemot den tidigare SBB Koncernen har reverserats och ersatts för att reflektera villkoren kopplat till den nya finansieringen i bolagen. För proformaändamål, har antagits att den nya finansieringen upptogs den 1 januari 2024. Den nya finansieringen är reflekterad på basis av en snittränta om 2,37 procent på externa lån, 8 procent avseende efterställda skulder till ägare och 8,58 procent avseende icke efterställda mellanhavanden mot ägare. Finansiering avseende Hemvistbolagen är baserad på en genomsnittlig räntesats om 4,68 procent.



Transaktion 09222115ab7a4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

## Redovisningsprinciper och antaganden

*SBB Holding Koncernen tillämpar IFRS Accounting Standards (IFRS såsom antagna av EU) vid upprättandet av den finansiella rapporteringen. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärden utöver förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar som värderas och redovisas till verkligt värde.*
*Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats i proformaredovisningen. Vidare ingår det i proformaredovisningen kostnader av engångskaraktär direkt relaterade till förvärvet. Ytterligare information om resultatet av proformaanalysen presenteras under avsnittet om "Proformajusteringar".*

### *Proformajusteringar*

*Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare upplysningar återfinns i noter till proformaredovisningen. Samtliga proformajusteringar är återkommande om inget annat anges. Skatt har reflekterats där tillämpligt för proformajusteringar och är baserad på en svensk bolagsskattesats om 20,6 procent.*



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

# Proformaresultaträkning 1 jan 2024 – 31 dec 2024

| Belopp i MKR | Oreviderad<br>SBB Holding Koncern 1 okt-31 dec, 2024[1)] | Pro Forma "SBB Holding Koncern" | Proforma "SBB Holding Koncern" deltotal 1 Jan-31 dec, 2024 | Hemvist-bolagen* | Omklassi-ficering till JV | Övriga JV-juste-ringar | Övriga proforma-justeringar | Proforma SBB Holding Koncern 1 jan-31 dec, 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 732 | 2 627 | 3 358 | 49 | -349 | - | 32 | 3 090 |
| **Fastighetskostnader** | | | | | | | | |
| Driftskostnader | -190 | -618 | -808 | -14 | 74 | - | -12 | -760 |
| Underhåll | -48 | -126 | -174 | -4 | 25 | - | -1 | -154 |
| Fastighetsskatt | -20 | -50 | -69 | -1 | 2 | - | -1 | -70 |
| **Driftnetto** | **473** | **1 834** | **2 307** | **29** | **-248** | **-** | **18** | **2 106** |
| Övriga förvaltningsintäkter | 71 | 14 | 85 | - | - | - | - | 85 |
| Administration | -292 | -432 | -724 | - | 18 | - | -29 | **-735 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **252** | **1 416** | **1 668** | **29** | **-231** | **-** | **-11** | **1 455** |
| Värdeförändringar fastigheter | -76 | -4 299 | -4 376 | 64 | 4 235 | - | -2 941 | -3 018 |
| Nedskrivning av goodwill | - | -1 076 | -1 076 | - | - | - | - | -1 076 |
| Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt | - | -351 | -351 | - | - | - | - | -351 |
| Resultat bostadsproduktion | -5 | -18 | -23 | - | - | - | - | -23 |
| **Rörelseresultat** | **172** | **-4 329** | **-4 159** | **94** | **4 004** | **-** | **-2 952** | **-3 013** |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | -322 | -1 002 | -1 324 | -95 | 551 | -862 | -191 | -1 922 |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag | 12 | -224 | -212 | - | - | - | - | -212 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 193 | 242 | 435 | - | 29 | - | -27 | 437 |
| Räntekostnader och liknande poster | -812 | -732 | -1 544 | -37 | 298 | - | 193 | ***-1 089 |
| Resultat av förtidslösen lån | - | -6 | -6 | - | - | - | - | -6 |
| Valutakursdifferenser | -20 | 169 | 149 | - | - | - | - | 149 |
| Tomträttsavgälder | -4 | -12 | -17 | -4 | 1 | - | -1 | -20 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 97 | -135 | -39 | - | - | - | - | -39 |
| **Resultat före skatt** | **-684** | **-6 030** | **-6 715** | **-42** | **4 883** | **-862** | **-2 977** | **-5 714** |
| Aktuell skatt | -57 | -373 | -430 | - | -7 | - | - | -436 |
| Uppskjuten skatt | -201 | 1 562 | 1 361 | -1 | -975 | - | -14 | 370 |
| **Rörelseresultat före avvecklad verksamhet** | **-942** | **-4 841** | **-5 784** | **-43** | **3 901** | **-862** | **-2 991** | **-5 780** |
| Resultat, avvecklad verksamhet | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Periodens resultat** | **-942** | **-4 841** | **-5 784** | **-43** | **3 901** | **-862** | **-2 991** | **-5 780** |

** Resultaträkningen för Hemvistbolagen har justerats för att överensstämma med SBB Holding Koncernens uppställningsform.*

*** Administrationskostnader inkluderar avskrivningar om -21 mkr.*

**** Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -1 089 mkr varav -283 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, 174 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -1 132 mkr är relaterat till obligationslån och banklån samt 152 mkr är hänförligt till övriga proformajusteringar.*

*1) Se Tabell 1. "SBB Holding Koncern"*



Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Bolaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2024. SBB Holding Koncernen bildades den 28 juni 2024 när dotterbolagen förvärvades. Proformresultaträkningen ovan illustrerar resultaträkningen för SBB Holding Koncern för perioden 26 juni till 31 december 2024, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Proformaresultaträkningen illustrerar separata kolumner kring inkluderade justeringar för att reflektera proformaresultaträkningen för SBB Holding Koncernen för den tolvmånadersperiod som avslutades 31 december 2024, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. För detaljerad information om delsummor kring respektive justeringskolumn ovan se delårsrapport för tredje kvartalet 2024.

## Tabell 1. "SBB Holding Koncern" – Proformaresultaträkning 1 jan 2024 – 31 dec 2024

| | | Oreviderad | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp i MKR** | **"Tidigare SBB Koncernen" 1 jan-31 dec, 2024*** | **Exkluderade bolag 1 jan-31 dec, 2024**** | **Avyttrade bolag 1 jan-31 dec, 2024***** | **Proforma-justeringar** | **Proforma "SBB Holding Koncern" delsumma 1 jan-31 dec, 2024** |
| Hyresintäkter | 3 708 | -228 | -113 | -10 | 3 358 |
| **Fastighetskostnader** | | | | | |
| Driftskostnader | -874 | 30 | 32 | 4 | -808 |
| Underhåll | -189 | 8 | 7 | - | -174 |
| Fastighetsskatt | -74 | 3 | 2 | - | -69 |
| **Driftnetto** | **2 572** | **-187** | **-72** | **-5** | **2 307** |
| Övriga förvaltningsintäkter | 135 | -16 | - | -34 | 85 |
| Administration | -1 079 | 305 | 9 | 41 | -724 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **1 627** | **101** | **-63** | **1** | **1 668** |
| Värdeförändringar fastigheter | -5 423 | -10 | 494 | 563 | -4 376 |
| Nedskrivning av goodwill | -1 076 | - | - | - | -1 076 |
| Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt | -351 | - | - | - | -351 |
| Resultat bostadsproduktion | -23 | - | - | - | -23 |
| **Rörelseresultat** | **-5 246** | **90** | **431** | **566** | **-4 156** |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | -1 611 | -37 | - | 325 | -1 324 |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag | -223 | 11 | - | - | -212 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 692 | 212 | 25 | -493 | 435 |
| Räntekostnader och liknande poster | -1 387 | -209 | 52 | - | -1 544 |
| Resultat av förtidslösen lån | 1 138 | -1 144 | - | - | -6 |
| Valutakursdifferenser | -328 | 477 | - | - | 149 |
| Tomträttsavgälder | -17 | 1 | - | - | -17 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | -193 | 238 | - | -84 | -39 |
| **Resultat före skatt** | **-7 175** | **-361** | **508** | **314** | **-6 715** |
| Aktuell skatt | -625 | 192 | 3 | - | -430 |
| Uppskjuten skatt | 1 646 | -203 | -83 | - | 1 361 |
| **Rörelseresultat före avvecklad verksamhet** | **-6 154** | **-372** | **428** | **314** | **-5 784** |
| Resultat från avvecklad verksamhet | - | - | - | - | - |
| **Periodens resultat** | **-6 154** | **-372** | **428** | **314** | **-5 784** |

** Denna kolumn representerar den konsoliderade resultaträkningen för "Tidigare SBB Koncernen" för delårsperioden 1 januari-31 december 2024, hämtad från den tidigare SBB Koncernens bokslutskommuniké.*



Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*** Denna kolumn representerar bolagen från den tidigare SBB Koncernen som har exkluderats och inte överförts till SBB Holding Koncern som del av transaktionen. Se delårsrapport för det tredje kvartalet not 13 – Innehav i koncernbolag för detaljer kring inkluderade bolag.*

**** Denna kolumn representerar övriga bolag som initial inkluderades i förvärvet och senare avyttrades och har justerats för i transaktionen.*

## Proformaredovisning Jan-Sep 2024 samt Delårsperiod Okt-Dec 2024

| Belopp i MKR | Proforma 1 jan -30 sep 2024 [1] | Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 [2] | Totalt |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 326 | 732 | 3 058 |
| | | | |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Driftskostnader | -561 | -190 | -751 |
| Underhåll | -105 | -48 | -153 |
| Fastighetsskatt | -49 | -20 | -69 |
| **Driftnetto** | **1 612** | **473** | **2 085** |
| | | | |
| Övriga förvaltningsintäkter | - | 71 | 71 |
| Administration | -536 | -293 | -829 |
| **Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill** | **1 075** | **252** | **1 327** |
| | | | |
| Värdeförändringar fastigheter | -2 877 | -76 | -2 953 |
| Nedskrivning av goodwill | -1 076 | - | -1 076 |
| Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt | -351 | - | -351 |
| Resultat bostadsproduktion | -18 | -5 | -23 |
| **Rörelseresultat** | **-3 247** | **172** | **-3 075** |
| | | | |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | -1 385 | -322 | -1 707 |
| Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag | -224 | 12 | -212 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 412 | 193 | 605 |
| Räntekostnader och liknande poster | -2 196 [3] | -812 [3] | -3 008 [3] |
| Resultat av förtidslösen lån | -6 | - | -6 |
| Valutakursdifferenser | 169 | -20 | 149 |
| Tomträttsavgälder | -15 | -4 | -19 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | -135 | 97 | -232 |
| **Resultat före skatt** | **-6 628** | **-684** | **-7 312** |
| | | | |
| Aktuell skatt | -354 | -57 | -411 |
| Uppskjuten skatt | 586 | -201 | 385 |
| **Rörelseresultat före avvecklad verksamhet** | **-6 396** | **-942** | **-7 338** |
| | | | |
| Resultat från avvecklad verksamhet | - | - | - |
| **Periodens resultat** | **-6 396** | **-942** | **-7 338** |

*1) Proformaredovisning 1 jan-30 sep 2024 avser proformaredovisning såsom redovisats i Delårsrapport Q3 september 2024, sida 39.*

*2) Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 avser delårsperiod 1 okt-31 dec 2024, utan eventuella proformajusteringar, såsom redovisats på sida 2 i denna rapport.*

*3) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -2 196 mkr varav -1 739 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -225 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -232 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 21 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.*



Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*4) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -812 mkr varav -593 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -52 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -167 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 2 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.*

*5) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -3 008 mkr varav -2 332 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -277 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -399 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 23 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.*



Transaktion 09222115xxx7x46xx10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

# Verifikat

Transaktion 09222115557545510664

## Dokument

559487-8703 _Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB_ÅR 2024
Huvuddokument
110 sidor
*Startades 2025-04-29 16:13:26 CEST (+0200) av Isabelle von Treskow (IvT)*
*Färdigställt 2025-04-29 17:54:55 CEST (+0200)*

## Initierare

Isabelle von Treskow (IvT)
*isabelle.vontreskow@sbbnorden.se*
+46761018097

## Signerare

Leiv Synnes (LS)
*Personnummer 7012317835*
leiv@sbbnorden.se
+4676-1478482

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"*
*Signerade 2025-04-29 16:56:08 CEST (+0200)*

Helena Lindahl (HL)
*Personnummer 7101230220*
*helena.lindahl@sbbnorden.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Kristina Lindahl"*
*Signerade 2025-04-29 16:24:20 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557545510664

Kevin St Hill (KSH)
*Personnummer 199405260192*
*kevin.st.hill@sbbnorden.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KEVIN ALEXANDER ST HILL"*
*Signerade 2025-04-29 17:38:12 CEST (+0200)*

Jonas Svensson (JS)
*Personnummer 196811301453*
*jonas.svensson@se.ey.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON"*
*Signerade 2025-04-29 17:54:55 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Shape the future
with confidence

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org.nr 559487-8703

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) för år 2024-06-26 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-98 i årsredovisningen.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen 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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

Penneo dokumentnyckel: OL54D-X6HH6-M8RJQ-QHTKE-RGL8J-YCUH9

Shape the future
with confidence

## 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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) för år 2024-06-26 - 2024-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 några styrelseledamöter 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 dag enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 0L54D-X6H6-M8RJQ-QHTKE-RGL8J-YCUH9

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**JONAS SVENSSON**
**Auktoriserad revisor**
På uppdrag av: EY
*Serienummer: 1f0e4606d25e3e[…]2855b4bcb1654*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-04-29 15:56:50 UTC*

*Penneo dokumentnyckel: QLS4D-X6HH6-MBRJQ-QHTKE-RGLBJ-YCUH9*

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.