20240724135820

Årsredovisning och koncernredovisning SBB Residential Property AB

Org.nr 559439-9122
Räkenskapsår 2023-07-03 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-20.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 juni 2024

Leiv Synnes

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

Årsredovisning
och
koncernredovisning
SBB Residential Property AB

Org.nr 559439-9122
Räkenskapsår 2023-07-03 - 2023-12-31

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-4989-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för SBB Residential Property AB, 559439-9122 ("SBB Residential Property") får härmed avge årsredovisning och koncern-redovisning för räkenskapsåret 2023-07-03 - 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

SBB Residential Propertys verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av boendefastigheter.

Bolaget ägs till 100 % av SBB i Norden AB, 559053-5174 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm. SBB Residential Property AB styrs gemensamt med NHREF X Ettelbruck S.à.r.l., org.nr B259798 med säte i Luxemburg ("Morgan Stanley").

Fastighetsbestånd

SBB Residential Property bildades i juli 2023 och äger en bostadsportfölj bestående av hyresreglerande bostadsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av bostäder. Fastighetsbeståndet består av 174 fastigheter.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 7% till 6 000 381 tkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 1,4%. SBB Residential Propertys värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har harmoniserats med SBB-koncernens värderings-policy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste publicerade rapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2023-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 6 000 381 tkr. Under perioden har inga fastigheter avyttrats. Däremot har 90 443 tkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 137 676 tkr och driftnettot uppgick till 82 231 tkr, Under perioden har samtliga fastigheter förvärvats till koncernen, inga fastigheter har avyttrats.

SBB Residential Property finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av ägarlån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 38 %.

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för SBB Residential Property att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under perioden uppgår räntekostnaderna till -118 329 tkr och finansnettot uppgick till -105 487 tkr. Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -2 969 tkr i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för centraladministration uppgick till -22 922 tkr och består av både fastighetsförvaltning och centraladmin i form av koncernövergripande tjänster.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -570 274 tkr. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -21 629 tkr och uppskjuten skatt till -10 891 tkr. Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, samt uppskjuten skatt på outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till -648 972 tkr. Det negativa resultatet beror på en kombination av negativa värdeökningar i fastigheterna kombinerat med höga avkastningskrav på bolagets egna kapital och skulder. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2023 till 3 556 440 tkr. Soliditeten uppgick till 58%. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 63 614 tkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 104 436 tkr.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

Väsentliga händelser under året

Under året har koncernen SBB Residential Property skapats. Koncernen styrs och kontrolleras gemensamt av SBB och Morgan Stanley.

Samtliga 174 fastigheter har förvärvats under Q3 2023, till ett bokfört värde av 6 480 212 tkr. Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

SBB Residential Property har erhållit ett aktieägartillskott om 4 195 607 tkr från SBB i Norden AB för att ytterligare stärka koncernens finansiella ställning.

Utsikter för 2024

SBB Residential Property ska fortsätta att äga och förvalta reglerade hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande drifts-överskott över tid. SBB Residential Property är väl positionerat på regional nivå och är närvarande i städer med stark och positiv befolkningstillväxt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Händelser efter balansdagen

Under 2024 har inga väsentliga händelser skett.

Finansiell översikt

Koncernen	2023
Nettoomsättning	137 676
Driftnetto	82 231
Årets resultat	-648 972
Marknadsvärde fastigheter	6 000 381
Antal fastigheter	174
Soliditet (%)	58,2%

Moderbolaget	2023
Årets resultat, mkr	-595 051
Balansomslutning	6 000 881
Soliditet (%)	98,7%

Nyckeltalsdefinitioner

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

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	4 157 826 000
Årets resultat	-595 051 000
	3 562 775 000
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till preferensaktieägare utdelas, 59 976 kr/aktie x 2 501 aktier	150 000 000
i ny räkning överföres	3 412 775 000
	3 562 775 000

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens bedömning är att efter överföringen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital och att hänsyn har tagits till att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS RESULTATRÄKNING Belopp i tkr	Not	2023-07-03 - 2023-12-31
Hyresintäkter	4	132 869
Övriga intäkter		4 807
Fastighetskostnader	5,6	-55 445
Driftnetto		**82 231**
Centraladministration	5,6	-22 922
Resultat före finansiella poster		**59 309**
Värdeförändringar		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-570 274
Rörelseresultat		**-510 965**
Finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-107 147
Tomträttsavgälder		-221
Summa Finansnetto		**-105 487**
Resultat före skatt		**-616 452**
Aktuell skatt	9	-21 629
Uppskjuten skatt	9	-10 891
Årets resultat		**-648 972**
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		-648 972
Innehav utan bestämmande inflytande		
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		25 000
Övrigt totalresultat		0
Årets resultat		**-648 972**
Årets totalresultat efter skatt		**-648 972**
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		-648 972

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10	6 000 381
Nyttjanderätt tomträtt	12	5 262
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 002
Summa anläggningstillgångar		**6 006 645**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	13	26
Summa finansiella anläggningstillgångar		**26**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	13	10 508
Övriga fordringar	14	5 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 078
Kassa och bank	16	63 614
Summa omsättningstillgångar		**84 434**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 091 105**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17	
Aktiekapital		25
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		3 546 634
Summa eget kapital		**3 546 659**
Långfristiga skulder	18	
Skulder till Morgan Stanley		2 325 056
Skulder till SBB		12 454
Uppskjutna skatteskulder	9	13 258
Leasingskulder tomträtter	12	5 262
Övriga långfristiga skulder	13,22	700
Summa långfristiga skulder		**2 356 729**
Kortfristiga skulder		
Aktuella skatteskulder	9	22 187
Övriga kortfristiga skulder	13	3 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	162 514
Summa kortfristiga skulder		**187 717**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 091 105**

DocuSign Envelope ID: FEE93FEE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Summa bundet eget kapital	Balanserade vinstmedel	Summa fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-07-03	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Årets resultat		0	-648 972	-648 972	**-648 972**
Registrerat aktiekapital*	25	25		0	**25**
Aktieägartillskott		0	4 195 606	4 195 606	**4 195 606**
Eget kapital 2023-12-31	**25**	**25**	**3 546 634**	**3 546 634**	**3 546 659**

*Registrerat aktiekapital uppgår till totalt 27 501 kr, varav 25 000 avser stamaktier och 2 501 avser preferensaktier. Preferensaktierna är utställda till Morgan Stanley och redovisas som en långfristig skuld till ägande bolaget till följd av bedömning som samarbetsarrangemang ägarna emellan. Kumulativ företrädesrätt till preferensaktieägare uppgår till 2,36 mdkr (nominellt belopp). Se ytterligare information i not 17 för koncern samt not 13 för moderbolaget.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE Belopp i tkr	Not	2023-07-03 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto		82 231
Centraladministration		-22 922
Övriga rörelsekostnader		-221
Återläggning avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		175
Erhållen ränta		16 004
Erlagd ränta		-1 574
Betald inkomstskatt		4 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**78 119**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar		-20 811
Förändringar av rörelseskulder		47 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**104 436**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter		-6 480 212
Investeringar i befintliga fastigheter		-90 442
Investering inventarier		-1 012
Förändring av andra långfristiga fordringar		-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6 571 692**
Finansieringsverksamheten		
Bolagets bildande		25
Erhållna aktieägartillskott		4 195 607
Upptagna lån		2 360 000
Finansieringskostnader		-37 913
Förändring av övriga långfristiga skulder		13 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22	**6 530 872**
Årets kassaflöde		**63 614**
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut	16	**63 614**

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget SBB Residential Property AB, organisationsnummer 559439-9122 och dess dotterbolag med säte i Stockholm, Sverige. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm, men som har Malmö som sin huvudsakliga verksamhetsort. Styrelsen har godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma.

Bolaget ägs till 100 % av SBB i Norden AB, 559053-5174.

Grunder för koncernredovisningen
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har *Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Tillgångar och skulder* är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats baserat på antagande om fortsatt drift.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter
Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella 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 Residential Property konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetsförsäljningar, alternativt vid frånträde när villkoret uppfylls för villkorade fastighetsförsäljningar. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Leasingavtal
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. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Koncernens väsentliga leasingavtal som leasetagare utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter.

Fastighetskostnader
I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader och 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.

Centraladministration
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 avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv och omstruktureringskostnader kopplade till förvärv.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter
Såväl orealiserade som 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 periodens början, dvs. inklusive tidigare orealiserade värdeförändringar.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument och redovisas i enlighet med IFRS 9. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 16 Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och redovisas i enlighet med IFRS 9. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

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

Leasingavtal
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 tills omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

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.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

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

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2023
Anpassningar har gjorts i enlighet med IAS1s nya direktiv med tillämpning från 2023. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 avseende upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med krav på att upplysa om väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringen i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisnings-principer utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar. Ändringen har inneburit att textmändgen avseende upplysningar om redovisningsprinciper har reducerats samt att upplysningarna har blir mer företagsanpassade.

I december 2021 publicerade OECD ett ramverk (Pillar Two): Inclusive Framework on BEPS. Dessa regler är utformade för att säkerställa att stora multinationella koncerner inom ramen för reglerna betalar en minimiskatt på inkomster som uppkommer under en viss period i varje jurisdiktion där de är verksamma. Ett EU-direktiv baserat på modellreglerna antogs i december 2022 och har införlivats i Sverige. Reglerna om tilläggsskatt träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2023. Dessa nya regler har medfört ändringar i IAS 12 som skall tillämpas redan för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare. Ändringarna i IAS 12 inkluderar bland annat ett obligatoriskt tillfälligt undantag för att redovisa och lämna upplysningar om uppskjutna skattefordringar och skulder relaterade till inkomstskatter enligt Pillar Two. Koncerner med intäkter överstigande 750 miljoner euro, under två av de senaste fyra räkenskapsåren, träffas av Pelare 2 som är en del av OECD:s arbete för att säkerställa en global minimibeskattningsnivå. SBB Residential Property bildades under innevarande räkenskapsår och av denna anledning är det först under koncernens tredje år, dvs. 2025, som beloppsgränsen kan prövas och reglerna om tilläggsskatt eventuellt aktualiseras.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft
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 Residential Property AB har konstaterat att det inte får någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBB Residential Propertys finansiella rapporter.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserats på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. De faktiska kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod.

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 även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Uppskjuten skatt
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 132,9 mkr och utgörs huvudsakligen av bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. Totalt antal hyreskontrakt som inte utgör bostads- och bilplatshyreskontrakt uppgår till 523 stycken, motsvarande 33,8 mkr och 25,4 procent av redovisade intäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	tkr
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	329 583
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och	7 893
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och	6 527
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och	11 337
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och	2 256
Avtalade hyresintäkter senare än 5 å	1 225
Summa	**358 821**

Not 5 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	**2023-07-03 - 2023-12-31**
Revisionsuppdraget	1 191
Övriga tjänster	0
Summa	**1 191**

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag	2023-07-03 - 2023-12-31
Fastighetskostnader	**55 445**
Drift	44 030
Underhåll	8 257
Fastighetsskatt	3 158
Centraladministration	**22 922**
Övriga externa kostnader	12 381
Förvaltningsadministration	10 359
Personalkostnader	7
Avskrivningar	175

Not 7 Finansiella intäkter	2023-07-03 - 2023-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	0
Ränteintäkter från ägarbolag	573
Ränteintäkter banktillgodohavanden	1 246
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**1 819**
Övriga finansiella intäkter	62
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 881**

Räntenivå på koncernmellanhavande till bolag inom SBB-koncernen uppgår till 4%.

Not 8 Finansiella kostnader	2023-07-03 - 2023-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2 341 226
Räntekostnader skulder till ägarbolag	-118 329
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	-2 969
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-121 298**
Aktiverad ränta på investeringar	14 151
Övriga finansiella kostnader	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-107 147**

Räntenivå på skulder till ägarbolaget Morgan Stanley uppgår till 13%. Ränta på investeringar har aktiverats i enlighet med IAS 23 till ett belopp på 14 151 tkr.

Not 9 Skatt

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

	2023-07-03 - 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-20 324
Justering av förgående års skatt	-1 305
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-6 520
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-282
Uppskjuten skatt övrigt	-4 089
Redovisad skatt	**-32 520**

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

Avstämning av effektiv skattesats	2023-07-03 - 2023-12-31
Resultat före skatt	-616 452
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	126 989
Skatteeffekt av:	
Justering av föregående års skattekostnad	-1 305
Ej skattepliktiga intäkter	11
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-34 389
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-116 696
Övriga skattemässiga justeringar	-7 130
Redovisad skatt	**-32 520**

Uppskjuten skatteskuld	2023-07-03 - 2023-12-31
Uppskjuten skatt fastigheter	760
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	5 102
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	6 520
Uppskjuten skatt övrigt	876
Redovisat värde	**13 258**

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,00-7,38 %, hyresvärde på 1 460 kr/kvm och kalkylränta inom 5,06-9,53%. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Väsentliga antaganden som använts vid beräkning av verkligt värde inkluderar även inflationsantagande (2,07-2,15%) samt långsiktig vakans (1-5%). Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Verkligt värde	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**0**
Förvärv	6 480 212
Investeringar	90 442
Orealiserade värdeförändringar	-570 274
Utgående redovisat värde	**6 000 381**

Värdeförändringar	2023-12-31
Orealiserade värdeförändringar	-570 274
Realiserade värdeförändringar	0
Summa	-570 274

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

Tkr	Förändring	2023-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	+/-5%	393 344 /-388 654
Kalkylränta	+/-0,25%	-320 824 / 362 273
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	-331 965 / 380 372

Nyckeltal per kategori

Kategori	Fastighets-värde, tkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Uthyrnings-grad genomsnitt, %	Uthyrnings-bar yta, tkvm
Bostad	6 000 381	174	387 502	82 231	92,0%	284

Under året har två av bolagen i koncernen (SBB Rosendal AB och SBB Gävle AB) erhållit statligt investeringsstöd till ett totalt belopp på 134 162 tkr, detta har redovisats som pågående projekt vilket är en del av förvaltningsfastigheter.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0
Årets anskaffningar	1 519
Försäljningar och utrangeringar	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**1 519**
Ingående avskrivningar	0
Försäljningar och utrangeringar	0
Ackumulerade avskrivningar och förvärv	-342
Årets avskrivningar	-175
Omklassificeringar	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-517**
Utgående redovisat värde	**1 002**

Not 12 Nyttjanderätt

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

2023-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	**0**	**0**
Tillkommande avtal	5 262	5 262
Avgående avtal	0	0
Utgående balans	**5 262**	**5 262**

Utöver tomträttsavtalen finns leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. SBB Residential Property bedömer dessa avtal som oväsentliga för koncernen som helhet, varvid leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen. Kostnaden för korttidsleasing uppgick till 0 tkr och kostnaden för övriga leasingavtal uppgick till 7 tkr.

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 221 tkr.

Not 13 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar	-	26
Hyresfordringar		10 508
Övriga kortfristiga fordringar	-	5 234
Likvida medel		63 614
Summa	**0**	**79 382**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	-	2 338 210
Övriga kortfristiga skulder	-	3 016
Summa	**0**	**2 341 226**

Därutöver redovisas 5 262 tkr som leasingskuld.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

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

Räntebärande fordringar och skulder
Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

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

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	243
Skattefordringar	4 011
Övriga kortfristiga fordringar	980
Summa övriga kortfristiga fordringar	**5 234**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31
Förutbetalda projektkostnader och investeringar	3 818
Förutbetalda försäkringskostnader	657
Förutbetalda driftskostnader	437
Övrigt	166
Redovisat värde	**5 078**

Not 16 Likvida medel

	2023-12-31
Banktillgodohavande	63 614
Redovisat värde	**63 614**

Not 17 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2023-07-03	**0**	**0**
Nybildande av bolag	25 000	25 000
Utgående värden 2023-12-31	**25 000**	**25 000**

Aktiekapital
Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet till 27 501 kr och består av 25 000 stamaktier samt 2 501 preferensaktier med kvotvärdet 1 kr. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Koncernen styrs och kontrolleras gemensamt med Morgan Stanley. Det har klassificerats som ett samarbetsarrangemang enligt IFRS 11 till följd av att det föreligger ett samarbetsavtal som ingåtts mellan aktieägarna. Avtalet reglerar att samtliga beslut som behandlar de relevanta aktiviteterna i bolaget, såsom godkännande av affärsplan, investeringar och avyttringar för att nämna några, ska fattas gemensamt av parterna. Som följd av detta redovisas de upptagna preferensaktierna som en skuld till det ägande bolaget och endast stamaktierna redovisas som eget kapital.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 18 Finansiella risker

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

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

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i SBB Residential Property AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta SBB Residential Property AB:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

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

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

Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. SBB Residential Property AB ägs till 100 % av SBB i Norden AB som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Vidare finns ett samarbetsarrangemang tillsammans med Morgan Stanley vilka besitter stark finansiering vid eventuellt behov.

	2023-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till Morgan Stanley	-	-	2 325 056	-	**2 325 056**
Skulder till SBB	-	12 454	-	-	**12 454**
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	700	**700**
Övriga kortfristiga skulder	3 016	-	-	-	**3 016**
Leasingskuld	171	326	305	4 460	**5 262**
Upplupna kostnader	162 514	-	-	-	**162 514**
Summa	**165 701**	**12 780**	**2 325 361**	**5 160**	**2 509 002**

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

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

Förfallostruktur hyresfordringar	2023-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	4 022
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	181
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	1 079
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	8 881
Redovisat värde	**14 163**

Reservering hyresfordringar	2023-12-31
Årets reserveringar	-3 655
Summa reserv osäkra hyresfordringar	**-3 655**

Utgående redovisat värde	**10 508**

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

Ränterisk
Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för SBB Residential Property. Med ränterisk avses i första hand risken i SBB Residential Propertys löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i SBB Residential Propertys samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar externa parter har på SBB Residential Property. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränterisken ska mätas på SBB Residential Propertys nettoskuldsättning.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2023

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	0	0%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
4-5 år	-1 557 030	100%
Summa	**-1 557 030**	**100%**

Känslighetsanalys
Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2023-12-31. Känslighetsanalysen nedan visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

Känslighetsanalys 2023	Förändring +/-	Årlig resultateffekt före skatt, tkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procent	3 875
Hyresintäkter	1 procent	1 328
Fastighetskostnader	1 procent	-555
Genomsnittlig ränta	1 procent	23 725

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	-16 804
Upplupna transaktionskostnader	0
Förutbetalda hyresintäkter	-27 332
Upplupna räntor	-116 754
Övrigt	-1 624
Redovisat värde	**-162 514**

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 617 070
Reverser	2 360 000
Pantsatta aktier i dotterbolag	3 374 599
Pansatt konto	62 540
Summa	**9 414 209**

Not 21 Eventualförpliktelser

	2023-12-31
Borgensåtagande	Inga
Summa	

Not 22 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-07-03	Kassaflödes- påverkande transaktioner	Ej kassaflödes- påverkande transaktioner	2023-12-31
Skulder till Morgan Stanley	0	2 322 087	2 969	2 325 056
Skulder till SBB	0	12 454	**0**	12 454
Övriga långfristiga skulder	0	700	**0**	700
	0	**2 335 241**	**2 969**	**2 338 210**

Not 23 Närstående transaktioner och parter

SBB Residential Property har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 4% för år 2023. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. SBB Residential Property AB köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Transaktioner med närstående	2023-12-31
Utgående skuld per balansdag	12 454
Ränta	-964
Förvaltningstjänster	-12 375

SBB Residential Property har under 2023 förvärvat samtliga fastighetsbolag samt underliggande fastigheter av bolag inom

SBB Residential Property har under 2023 erhållit ett aktieägartillskott från SBB i Norden AB om 4 195 607 tkr.

Inga ersättningar till ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under 2023.

SBB Residential Property AB styrs gemensamt med NHREF X Ettelbruck S.à.r.l., org.nr B259798 med säte i Luxemburg ("Morgan Stanley"). Det föreligger ett samarbetsarrangemang enligt IFRS 11 mellan SBB och Morgan Stanley, varpå SBB Residential Property AB inte konsolideras som ett dotterbolag utan hanteras som ett joint venture i SBB-koncernen. Ränta har utgått till Morgan Stanley enligt avtal, i övrigt har inga transaktioner gjorts med det bolaget.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-4989-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING Belopp i tkr	Not	2023-07-03 - 2023-12-31
Övriga intäkter		18 416
Övriga rörelsekostnader	4	-18 448
Rörelseresultat		**-32**
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-632 752
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	64 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-17 355
Summa resultat före skatt		**-585 270**
Skatt	7	-9 781
Årets resultat		**-595 051**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT Belopp i tkr	Not	2023-07-03 - 2023-12-31
Årets resultat		-595 051
Övrigt totalresultat		
Övrigt totalresultat		-
Årets totalresultat efter skatt		**-595 051**

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D6B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	8	1 273
Fordringar hos koncernföretag	10	5 920 950
Summa anläggningstillgångar		**5 922 223**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	9	2 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 874
Summa kortfristiga fordringar		**16 115**
Kassa och bank	11	62 543
Summa omsättningstillgångar		**78 658**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 000 881**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		28
		28
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		4 157 826
Överkursfond		2 359 997
Årets resultat		-595 051
Summa eget kapital		**5 922 800**
Kortfristiga skulder		
Skulder till SBB		67 403
Aktuell skatteskuld		9 781
Leverantörsskulder	9	260
Övriga skulder		630
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		7
Summa kortfristiga skulder		**78 081**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 000 881**

DocuSign Envelope ID: FEE93/EE-A/FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel	Överkursfond	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-07-03	**0**	**0**	**0**	**0**
Registrerat aktiekapital*	25			**25**
Aktieägartillskott		4 195 607		**4 195 607**
Emission av preferensaktier	3		2 359 997	**2 360 000**
Emissionskostnader		-37 781		**-37 781**
Årets resultat		-595 051		**-595 051**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**28**	**3 562 775**	**2 359 997**	**5 922 800**

*Registrerat aktiekapital uppgår till totalt 27 501 kr, varav 25 000 avser stamaktier och 2 501 avser preferensaktier. Kumulativ företrädesrätt till preferensaktieägare uppgår till 2 476 754 tkr. Se ytterligare information i not 13 för moderbolaget.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS **Belopp i tkr**	**Not**	**2023-07-03** **- 2023-12-31**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-32
Erhållen ränta		64 869
Erlagd ränta		-17 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		**47 614**
Förändringar av rörelsefordringar		-16 115
Förändringar av rörelseskulder		68 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		**99 799**
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-25
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-5 920 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 920 975**
Finansieringsverksamheten		
Bolagets bildande		25
Erhållna aktieägartillskott		4 195 607
Lämnade aktieägartillskott		-634 000
Emission av preferensaktier		2 360 000
Emissionskostnader		-37 913
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13	**5 883 719**
Årets kassaflöde		**62 543**
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut	11	**62 543**

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

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

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

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 18 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen avseende förvärv av bolag samt uppskjuten skatt. Väsentliga bedömningar och uppskattningar avseende förvaltningsfastigheter gäller inte för moderbolaget.

Not 3 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 belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 4% ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris. Bolaget har även en närståenderelation med ägaren Morgan Stanley som äger preferensaktier i moderbolaget.

SBB Residential Property AB
559439-9122

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

Skulder/fordringar med närstående bolag inom SBB-koncernen	**2023-12-31**
Försäljning	18 416
Inköp	-18 416
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	-73 237
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	5 834
Långfristiga skulder hos koncernföretag	-645 939
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	6 566 889

Skulder/fordringar med Morgan Stanley	**2023-12-31**
Preferenskapital	2 325 056

Not 4 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	**2023-12-31**
Revisionsuppdrag	600
Övriga tjänster	0
Summa	**600**

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter	**2023-07-03 - 2023-12-31**
Ränteintäkter, fordringar på koncernföretag	63 594
Ränteintäkter, cashpool	1 274
Summa ränteintäkter	**64 869**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	**2023-07-03 - 2023-12-31**
Räntekostnader, skulder till koncernföretag	-17 223
Övriga finansiella kostnader	-132
Summa räntekostnader	**-17 355**

Not 7 Skatt på årets resultat	**2023-07-03 - 2023-12-31**
Aktuell skattekostnad	-9 781
Uppskjuten skattekostnad	0
Total skattekostnad	**-9 781**
Redovisat resultat före skatt	-585 270
Skatt på redovisat resultat, 20,6%	120 566
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-130 347
Redovisad skattekostnad	**-9 781**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**
Förvärv	25
Lämnnade aktieägartillskott	634 000
Nedskrivningar	-632 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 273**

Nedskrivning av andelar i koncernföretag har gjorts under året till följd av negativa värdeförändringar på fastigheterna.

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolag	Org. nummer	Säte	Kapital-andel %	2023-12-31
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.2 AB	559439-9130	Stockholm	100	1 273
Kopparleden AB	556611-0093	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.10 AB	559439-9262	Stockholm	100	-
Sjöcronan Fastigheter AB	556746-9431	Stockholm	100	-
Gjutpressen Fastigheter AB	559056-7615	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.8 AB	559439-9247	Stockholm	100	-
SBB Gävle 4 AB	559318-6066	Stockholm	100	-
SBB Gävle 5 AB	559318-6058	Stockholm	100	-
SBB Hässlö AB	559315-8537	Stockholm	100	-
SBB Växjö Solen AB	559208-2696	Stockholm	100	-
SBB Gävle AB	559006-0850	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9 AB	559439-9254	Stockholm	100	-
SBB Hässelby 1 AB	556813-8753	Stockholm	100	-
SBB Väsby AB	556819-7015	Stockholm	100	-
SBB Eskilstuna 4 AB	559209-4832	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.12 AB	559439-9288	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 4 AB	559340-1267	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 6 AB	559340-1259	Stockholm	100	-
SBB Violen Åstorp AB	556615-3192	Stockholm	100	-
Väster Norrtull 20 AB	559281-5947	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 1 AB	556615-9306	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.13 AB	559440-4906	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 2 AB	556974-7560	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 3 Kommanditbolag	916562-2177	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 4 AB	556972-2811	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 5 AB	559171-7144	Stockholm	100	-
Kommanditbolaget Svalan	916442-8519	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.14 AB	559440-4914	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB	559439-9270	Stockholm	100	-
SBB Döderhult Fastighetsbolag AB	556656-4422	Stockholm	100	-
SBB Påskallavik Fastighetsbolag AB	556849-6920	Stockholm	100	-
Stenkulan i Saltvik Handelsbolag	916528-4275	Stockholm	100	-
IB Bostad 13 Runö AB	556666-3117	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.3 AB	559439-9197	Stockholm	100	-
SBB Barlasten 6 och 8 Kommanditbolag	916775-5942	Stockholm	100	-
SBB Huvena Kommanditbolag	969715-8740	Stockholm	100	-
SBB Trollet AB	556242-9562	Stockholm	100	-
SBB Villor MH1 AB	559370-5519	Stockholm	100	-
Samhäll 131 AB	559374-8634	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.4 AB	559439-9205	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 2 AB	559340-1275	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 3 AB	559340-1283	Stockholm	100	-
SBB Ludvika 5:53 AB	559183-2851	Stockholm	100	-
SBB Ovanåker AB	559178-6164	Stockholm	100	-
SamFalköping Bokbindaren 6 AB	556810-8186	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.5 AB	559439-9213	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB	556694-1299	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 6 Kommanditbolag	969680-6208	Stockholm	100	-

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

SBB Uddevalla 7.1 AB	559423-7363	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 8 AB	559049-2475	Stockholm	100	-
SBB Eskilstuna 2 AB	556791-2737	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.6 AB	559439-9221	Stockholm	100	-
SBB Eskilstuna AB	559266-6803	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 7 AB	559340-1317	Stockholm	100	-
SBB Skövde 2 AB	559346-6914	Stockholm	100	-
SBB Skövde Westers väg AB	559020-5778	Stockholm	100	-
SBB Rosendal AB	559295-8036	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.7 AB	559439-9239	Stockholm	100	-
SBB Sundsvall 2 AB	559340-8841	Stockholm	100	-
SBB Sundsvall 3 AB	559154-5438	Stockholm	100	-
SBB Sundsvall 4 AB	559154-4316	Stockholm	100	-
SBB Sundsvall 5 AB	559154-4191	Stockholm	100	-
Summa bokfört värde				**1 273**

Not 9 Finansiella instrument

I nedanstående tabell presenteras moderbolagets finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive v

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar	
Övriga kortfristiga fordringar	2 241
Likvida medel	62 543
Summa	**64 784**

Finansiella skulder	
Leverantörsskulder	260
Övriga kortfristiga skulder	630
Summa	**890**

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 10 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Tillkommande fordringar	5 920 950
Avgående fordringar	0
Utgående redovisat värde	**5 920 950**

Not 11 Likvida medel

	2023-12-31
Banktillgodohavanden	62 543
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**62 543**

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31
Övrigt	7
Redovisat värde	**7**

Not 13 Eget kapital

Registrerat aktiekapital uppgår till totalt 27 501 kr, varav 25 000 avser stamaktier och 2 501 avser preferensaktier. Preferensaktierna har kumulativ företrädesrätt framför stamaktieägare. Preferensaktierna belöper med en avkastning om

Kumulativ företrädesrätt	2023-12-31
Ingående balans	0
Emiterat preferenskapital	2 360 000
Beslutad utdelning, preferensaktier	0
Avkastning 13%	116 754
Utgående balans	**2 476 754**

Totalt eget kapital	5 922 800
Kumulativ företrädesrätt	2 476 754
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	**3 446 046**

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31
Reverser	2 360 000
Pantsatt konto	62 540
Summa ställda säkerheter	**2 422 540**

Not 15 Eventualförpliktelser

	2023-12-31
Borgensförbindelser	Inga
Summa eventualförpliktelser	

Not 16 Hållbarhetsrapport

Bolaget uppfyller ej kraven för att avseende räkenskapsåret 2023 lämna en hållbarhetsrapport då det ej uppfyllt villkoren två år i rad.

Not 17 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Balanserat resultat	4 157 826
Årets resultat	-595 051
	3 562 775
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till preferensaktieägare utdelas, 59 976kr/aktie x 2 501 aktier	150 000
i ny räkning överföres	3 412 775
	3 562 775

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

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

Stockholm ____ - ____ - ____

DocuSigned by:
Leiv Synnes
069A6BE535BC4A3...
Leiv Synnes
Styrelseordförande

DocuSigned by:
Annika Elisabeth Ekström
90BEAE53581A4E6...
Annika Ekström
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Arjun Raj Bathla
7177DBE74211422...
Arjun Raj Bathla
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

DocuSign Envelope ID: FEE937EE-A7FC-49B9-8EEA-7D5B432A3E28

SBB Residential Property AB
559439-9122

BERÄKNING AV NYCKELTAL

Belåningsgrad, %	**2023-12-31**
Skulder till ägarbolag	2 337 510
Summa räntebärande skulder	**2 337 510**
Totala tillgångar	6 091 105
Belåningsgrad, %	**38%**

Räntenetto	
Ränteintäkter	1 881
Räntekostnader	-107 147
Summa räntenetto	**-105 266**

Räntetäckningsgrad, ggr	
Förvaltningsresultat	-46 178
Finansiella kostnader	-107 147
Räntenetto	-105 266
Räntetäckningsgrad, ggr	**1**

Soliditet, %	
Eget kapital	3 546 659
Balansomslutning	6 091 105
Soliditet, %	**58%**

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: FEE937EEA7FC49B98EEA7D5B432A3E28
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: ÅR SBB Residential Property AB 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 31
Signatures: 4
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Benjamin Vafaeian
Smålandsgatan 20, Box 1703
Stockholm, VG 111 87
Benjamin.Vafaeian@vinge.se
IP Address: 84.17.219.30

Record Tracking

Status: Original
2024-06-18 | 12:04
Holder: Benjamin Vafaeian
Benjamin.Vafaeian@vinge.se
Location: DocuSign

Signer Events

Annika Elisabeth Ekström
annika.ekstrom@sbbnorden.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 0505e99c-9c81-4739-9732-bf6c350d9d6f
Workflow Name: IDV - DS EU Advanced
Workflow Description: Advanced Electronic Signature
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f056d3c4-8f6f-5956-9a59-c03d5f2ddfe8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-06-18 | 12:13

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-06-18 | 12:13
ID: 46d48dc3-592c-4894-932e-32e7a94ffb1c

Signature

DocuSigned by:
Annika Elisabeth Ekström
90BEAE53581A4E6...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 2.248.14.153

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 2024-06-18 | 12:09
Viewed: 2024-06-18 | 12:13
Signed: 2024-06-18 | 12:14

Arjun Raj Bathla
arjun.bathla@morganstanley.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Authentication Details

DocuSigned by:
Arjun Raj Bathla
7177DBE74211422...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 24.206.111.30

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Sent: 2024-06-18 | 12:09
Viewed: 2024-06-20 | 12:06
Signed: 2024-06-20 | 12:06

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 0505e99c-9c81-4739-9732-bf6c350d9d6f
Workflow Name: IDV - DS EU Advanced
Workflow Description: Advanced Electronic Signature
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Resident Permit
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9f1b507e-3136-54e9-9217-7eb50a73d481
Country or Region of ID: GB
Result: Passed
Performed: 2024-06-20 | 12:05

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-06-20 | 12:06
ID: 4b4c21d3-6d20-4aef-8d0c-46048fca98ca

Leiv Synnes
leiv@sbbnorden.se
VD
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Leiv Synnes
069A6BE535BC4A3...

Sent: 2024-06-18 | 12:09
Viewed: 2024-06-18 | 16:08
Signed: 2024-06-18 | 16:09

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.170.220.62

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 0505e99c-9c81-4739-9732-bf6c350d9d6f
Workflow Name: IDV - DS EU Advanced
Workflow Description: Advanced Electronic Signature
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 96c70248-6037-5146-afb8-a38e92125160
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-06-18 | 16:08

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-06-18 | 16:08
ID: 4b7641e3-42d6-40a3-b764-a1ac2b020039

Jonas Svensson
jonas.svensson@se.ey.com
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Sent: 2024-06-20 | 12:06
Resent: 2024-06-20 | 14:14
Viewed: 2024-06-20 | 14:16
Signed: 2024-06-20 | 14:19

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 155.4.203.100

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 0505e99c-9c81-4739-9732-bf6c350d9d6f
Workflow Name: IDV - DS EU Advanced
Workflow Description: Advanced Electronic Signature
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: caa41875-f7f9-5567-aa62-3d94ce8d0c2b
Country or Region of ID: SE
Result: Failed - incorrect signer name
Performed: 2024-06-20 | 14:07

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 0505e99c-9c81-4739-9732-bf6c350d9d6f
Workflow Name: IDV - DS EU Advanced
Workflow Description: Advanced Electronic Signature
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8375ae54-f820-5bc8-9d93-c277295e890b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2024-06-20 | 14:15

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-06-20 | 14:16
ID: 4690cf99-8c4d-436e-a1c0-11d5198ae9dd

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2024-06-18 | 12:09
Envelope Updated	Security Checked	2024-06-20 | 14:14
Certified Delivered	Security Checked	2024-06-20 | 14:16
Signing Complete	Security Checked	2024-06-20 | 14:19
Completed	Security Checked	2024-06-20 | 14:19

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Residential Property AB,

org.nr 559439-9122

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBB Residential AB för år 2023-07-03 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: H8L46-H5EIG-BIMTJ-2GAET-BI7WG-WB0B1

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SBB Residential Property AB för år 2023-07-03 - 2023-12-31 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: H8L46-H5EIG-BIM7J-2G4ET-BI7WG-WB0B1

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
Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-20 12:20:34 UTC

Penneo dokumentnyckel: JBF4S-HSEIG-BIMTJ-2GAET-BI7WG-WB0B1

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**