

**Årsredovisning**  
för  
**LSS Bostäder Sverige AB**  
559059-2241

Räkenskapsåret  
2024

**FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot i **LSS Bostäder Sverige AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 5 maj 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 6 maj 2025



Krister Karlsson

**Årsredovisning**  
för  
**LSS Bostäder Sverige AB**

559059-2241

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för LSS Bostäder Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit 115 tkr i aktieägartillskott och uppgår per balansdagens datum till 115 tkr.

Bolaget har under verksamhetsåret avyttrat bolagen Högkullen Singoalla AB (559083-6093), Högkullen Sätra 1 AB (559410-2674) och SBB Ärtsinglet AB (559460-3481).

Bolaget har under verksamhetsåret avyttrat fastigheten Ärtsinglet 4.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	12 085	13 315	14 667	12 504	11 487
Driftnetto	9 211	10 439	10 642	9 376	7 110
Balansomslutning	151 232	297 442	330 723	326 857	321 166
Soliditet (%)	95,8	45,8	38,0	39,2	43,1

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	136 056 822
årets vinst	7 395 755
	<b>143 452 577</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	143 452 577
	<b>143 452 577</b>

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



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	5, 6	12 085	13 315
Övriga rörelseintäkter		1 016	2 705
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>13 102</b>	<b>16 020</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-1 754	-3 848
Underhåll		34	-1 142
Förvaltningsadministration		-2 171	-591
<b>Driftnetto</b>	6	<b>9 211</b>	<b>10 438</b>
<b>Centraladministration</b>			
Centraladministration		-3 618	-300
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 021	-2 838
Resultat från försäljning av fastigheter	7	-6 427	-18 976
<b>Summa centraladministration</b>		<b>-13 066</b>	<b>-22 114</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>-3 855</b>	<b>-11 676</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	11 678	23 710
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 074	11 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1	-12 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>13 751</b>	<b>22 615</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 896</b>	<b>10 940</b>
Bokslutsdispositioner	12	-1 521	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 375</b>	<b>10 940</b>
Skatt på årets resultat	13	-979	-179
<b>Årets resultat</b>		<b>7 396</b>	<b>10 761</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	123 711	147 313
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>123 711</b>	<b>147 313</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 18	0	19 537
Fordringar hos koncernföretag	15	22 276	128 484
	16	<b>22 276</b>	<b>148 021</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 987</b>	<b>295 334</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		593	26
Fordringar hos koncernföretag	8	2 769	0
Aktuella skattefordringar		0	49
Övriga fordringar		1 669	1 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	214	141
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 245</b>	<b>2 109</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 245</b>	<b>2 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 232</b>	<b>297 442</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		136 057	125 181
Årets resultat		7 396	10 761
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>143 453</b>	<b>135 942</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>143 503</b>	<b>135 992</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	20	1 659	138
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	1 338	1 299
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 338</b>	<b>1 299</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	17, 18		
Skulder till koncernföretag		0	53 136
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>53 136</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	17, 18		
Leverantörsskulder		88	422
Skulder till koncernföretag		0	103 879
Aktuella skatteskulder		891	0
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 753	2 576
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 733</b>	<b>106 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 232</b>	<b>297 442</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>127 944</b>	<b>-2 764</b>	<b>125 231</b>
Omföring av föregående års resultat		-2 764	2 764	0
Årets resultat			10 761	10 761
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>125 181</b>	<b>10 761</b>	<b>135 992</b>
Omföring av föregående års resultat		10 761	-10 761	0
Aktieägartillskott		115		115
Årets resultat			7 396	7 396
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>136 057</b>	<b>7 396</b>	<b>143 503</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 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 115 tkr (0).

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		-3 855	-11 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 448	21 814
Erhållen ränta		2 074	11 163
Erlagd ränta		-1	-12 257
Betald inkomstskatt		-49	0

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

7 617                      9 044

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		-3 137	-294
Förändring av kortfristiga skulder		-103 035	-2 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-98 555</b>	<b>5 860</b>

### Investeringsverksamheten

Förändring i fordringar hos koncern- och intresseföretag	16	106 208	-47 161
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 746	-8 618
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	7, 14	17 900	21 989
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-44	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	9, 15	31 259	69 473
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>151 577</b>	<b>35 683</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	23	0	0
Erhållna aktieägartillskott		114	0
Lämnade aktieägartillskott		0	-212
Förändring av skulder till koncern- och intresseföretag (netto)		-53 136	-41 331
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-53 022</b>	<b>-41 543</b>

### Årets kassaflöde

0                              0

### Likvida medel vid årets slut

0                              0



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

LSS Bostäder Sverige AB med org.nr 559059-2241 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till SBB Infrastructure Holding 4 AB org.nr 559464-1531 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 LSS Bostäder Sverige AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas av SBB Infrastructure AB org.nr 559448-7125 , med säte i Stockholm.

### 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 ska 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 2024) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Bolagets administration har under 2024 återtagits av SBB:s interna ekonomiska förvaltning och i samband med detta har viss omrubricering av resultaträkningen gjorts, främst avseende övriga rörelseintäkter, driftkostnader, förvaltningsadministration och centraladministration. Omrubricering av jämförelseåret har inte gjorts då det ej är av väsentlig karaktär.

#### 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 anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till

upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not Finansiella risker.

#### *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 resultat". 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 exponering för kreditrisk.

#### *Hysesfordringar*

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 förlustereserv för den nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För 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 balansräkningensom netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringen av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

### **Hantering av kapitalrisk**

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den 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.

### **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 i bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

## **RESULTATRÄKNING**

### **Intäkter**

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter perioderas linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

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 samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärde 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 respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när företaget 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 förknippade 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 på 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

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet på fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

### 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 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.

### Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. 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 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.

### **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 mot parten 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 finansiell skuld.

### *Upplåning*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort 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 förfaller 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.

### **Förändring IAS 1 klassificering av skulder**

I de fall där det förekommer covenant i lån görs bedömning huruvida bolaget har rätt att skjuta upp reglering med mer än tolv månader eller inte. I bedömningen skiljer man på covenant som ska vara uppfyllda före eller på rapporteringsdagen och covenant som ska vara uppfyllda efter rapporteringsdagen. I dessa nya tillägg kan omklassificering ske från långfristig till kortfristig skuld.

### **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 innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

#### Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

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-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisks.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

#### **Marknadsrisk**

##### *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 av ändrade marknadsräntor.

##### *Valutarisk*

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade

valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagens in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

#### **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.

#### **Kredit och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

#### **Not 5 Hyresintäkter**

Bolagets intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Bostads- och bilplatshyreskontrakt löper oftast med tre månaders uppsägningstid. Aktuella hyresavtal avtalas från 1 år till 5 år och senare bestadels bestående av hyra av kommersiella lokaler.

#### **Not 6 Operationella leasingavtal**

Framtida minimileaseavgifter som kommer erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förfaller till betalning inom ett år	10 660	13 444
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	30 136	38 165
Förfaller till betalning senare än 5 år	24 670	29 152
	<b>65 466</b>	<b>80 761</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltningsfastigheter. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan 0-30 år med fast hyra samt avtalad inderxuppräknning.

#### **Operationella leasingåtaganden**

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

#### **Not 7 Resultat från försäljning av fastigheter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Försäljningspris sålda fastigheter	17 900	20 776
Anskaffningsvärde sålda fastigheter	-24 327	-39 752
	<b>-6 427</b>	<b>-18 976</b>

### Not 8 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	0	0
Inköp	4 083	700
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	5 227	103 879
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 996	0
Långfristiga skulder hos koncernföretag	428	53 136
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	22 704	128 484

Kort- och långfristiga skulder och fordringar hos koncernföretag har nettoredovisats i balansräkningen.

### Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Realisationsresultat vid försäljningar	11 684	23 710
Nedskrivningar	-6	0
	11 678	23 710

### Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	2 033	11 135
Ränteintäkter	42	28
	2 074	11 163

### Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	0	-12 253
Övriga räntekostnader	-1	-4
	-1	-12 257

### Not 12 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfonder	-1 521	0
	<b>-1 521</b>	<b>0</b>

### Not 13 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-940	0
Uppskjuten skatt	-39	-179
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-979</b>	<b>-179</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	8 375	10 940
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-1 725	-2 254
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	1 810
Nedskrivningar	-1	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	7	4
Bokföringsmässiga avskrivningar	-622	-585
Skatteeffekt av avyttring av delägarrätter	2 407	0
Skatteeffekt av avyttring fastighet och återföring	-2 638	0
Skatteeffekt aktie- och fastighetsfällan	985	0
Skattemässiga avskrivningar	614	720
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-1	-1
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-4	-23
Ej avdragsgillt räntenetto	0	35
Minskat skattepliktigt resultat pga underskott	0	105
Justering uppskjuten skatt underskott	0	10
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-979</b>	<b>-179</b>

## Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 673	204 765
Inköp	3 746	8 618
Försäljningar/utrangeringar	-24 327	-53 710
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 092</b>	<b>159 673</b>
Ingående avskrivningar	-11 463	-13 441
Försäljningar/utrangeringar	0	4 333
Årets avskrivningar	-3 034	-2 355
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 498</b>	<b>-11 463</b>
Ingående nedskrivningar	-897	-8 826
Försäljningar/utrangeringar	0	8 412
Årets nedskrivningar	14	-483
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-883</b>	<b>-897</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 711</b>	<b>147 313</b>
Bokfört värde mark	8 353	9 054
	<b>8 353</b>	<b>9 054</b>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter.  
Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 207,4 mkr (251,5 mkr).  
Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastigheter där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden uppgår. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastning är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsdata).

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 537	66 952
Inköp	44	0
Försäljningar	-19 582	-47 627
Aktieägartillskott	0	212
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>19 537</b>
Ingående nedskrivningar	0	-1 864
Försäljningar	0	1 864
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>19 537</b>

**Not 16 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	128 484	81 323
Tillkommande fordringar	347 102	47 161
Avgående skulder	-453 310	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 276</b>	<b>128 484</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 276</b>	<b>128 484</b>

**Not 17 Finansiella instrument**

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet <u>anskaffningsvärde</u>	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt <u>värde via Årets resultat</u>
<u>tkr. 2024-12-31</u>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hysesfordringar	593	0
Övriga långfristiga fordringar	22 276	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 769	0
Förutbetalda kostnader	<u>214</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>25 852</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	88	0
Övriga kortfristiga skulder	1	0
Upplupna kostnader	<u>3 753</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>3 842</b>	<b>0</b>
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet <u>anskaffningsvärde</u>	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt <u>värde via Årets resultat</u>
<u>tkr. 2023-12-31</u>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hysesfordringar	26	0
Övriga kortfristiga fordringar	<u>1 892</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>1 918</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	53 136	0
Leverantörsskulder	422	0
Övriga kortfristiga skulder	103 879	0
Upplupna kostnader	<u>2 575</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>161 930</b>	<b>0</b>

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

## Not 18 Finansiella instrument

	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
<u>tkr, 2024-12-31</u>			
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>	0	0	0
<b>Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
Övriga långfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>22 276</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>22 276</b>	<b>0</b>

### Skulder värderade till verkligt värde

#### Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas

Övriga långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
<u>tkr, 2023-12-31</u>			
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>	0	0	0
<b>Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
Övriga långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>53 136</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>53 136</b>	<b>0</b>

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.

Likviditetsplacering:

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 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14	0
Förutbetalda kostnader	0	127
Upplupna intäkter	200	14
	<b>214</b>	<b>141</b>

#### Not 20 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2021	72	72
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2024	1 521	0
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2020	66	66
	<b>1 659</b>	<b>138</b>

#### Not 21 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader på fastigheter	1 338	1 334
Underskotsavdrag	0	-35
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 338</b>	<b>1 299</b>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	636	41
Förutbetalda hyresintäkter	3 082	2 298
Upplupna driftskostnader	35	237
	<b>3 753</b>	<b>2 576</b>

**Not 23 Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**  
2024-12-31

	2024-01-01	Kassaflöde finansierings- verksamheten	Rörelseförvärv	Valutaeffekt	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**2023-12-31**

	2023-01-01	Kassaflöde finansierings- verksamheten	Rörelseförvärv	Valutaeffekt	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 24 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	136 057
årets vinst	7 396
	<b>143 453</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	143 453
	<b>143 453</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**För företagets egen räkning:**

Fastighetsinteckningar	100 661	100 661
	<b>100 661</b>	<b>100 661</b>

**Not 26 Eventualförpliktelser**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Borgenförbindelser till koncernföretag	145 453	0
	<b>145 453</b>	<b>0</b>

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Leiv Synnes  
Ordförande

Krister Karlsson

Annika Ekström

Daniel Tellberg

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

Ernst & Young AB

Peter Bergström  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545750461

## Dokument

559059-2241 LSS Bostäder Sverige AB ÅR 2024.pdf

Huvuddokument

25 sidor

Initiated on 2025-05-02 13:50:54 CEST (+0200)

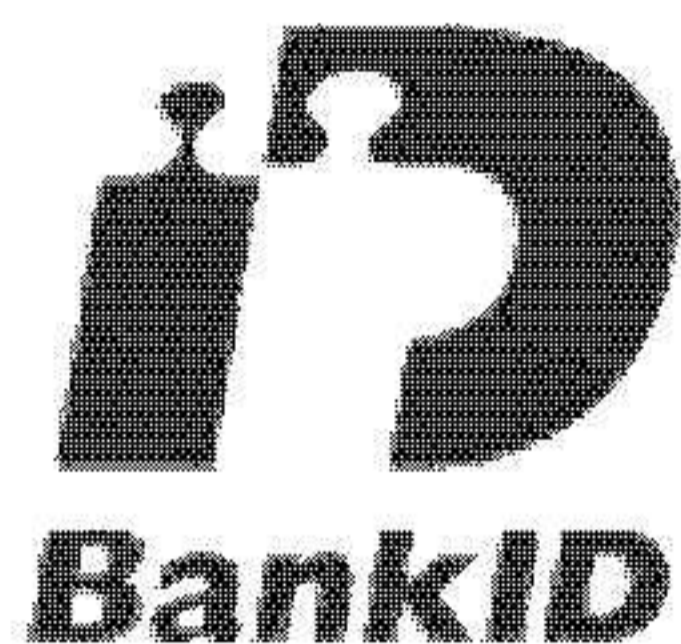
Färdigställt 2025-05-05 09:21:32 CEST (+0200)

## Signerare

Daniel Tellberg (DT)

Personnummer 19870424-0434

daniel.tellberg@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Åke Tellberg"

Signerade 2025-05-02 14:58:15 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)

Personnummer 19700817-6633

krister@sbbnorden.se



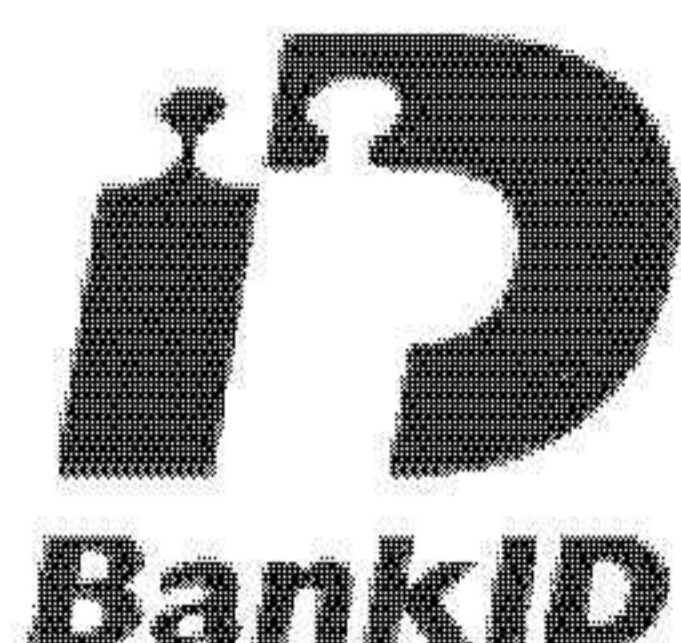
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"

Signerade 2025-05-02 15:21:15 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)

Personnummer 19701231-7835

leiv@sbbnorden.se



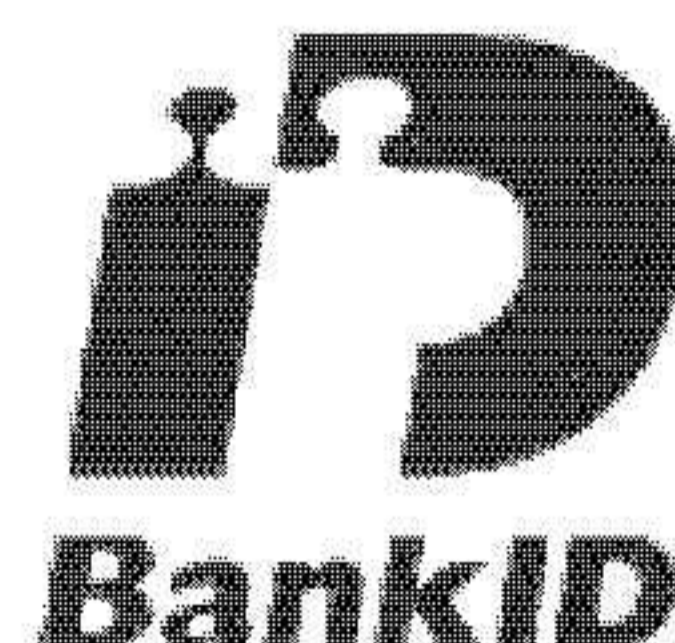
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"

Signerade 2025-05-02 15:44:35 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)

Personnummer 19651013-8941

annika.ekstrom@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"

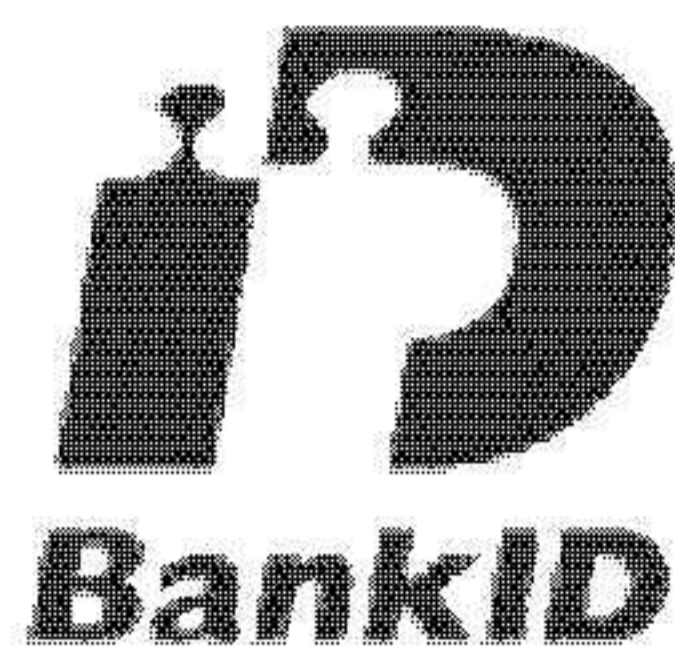
Signerade 2025-05-02 15:07:09 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545750461

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"PETER BERGSTRÖM"*  
*Signerade 2025-05-05 09:21:32 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 LSS Bostäder Sverige AB, org.nr 559059-2241

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LSS Bostäder Sverige 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 LSS Bostäder Sverige 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 LSS Bostäder Sverige 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

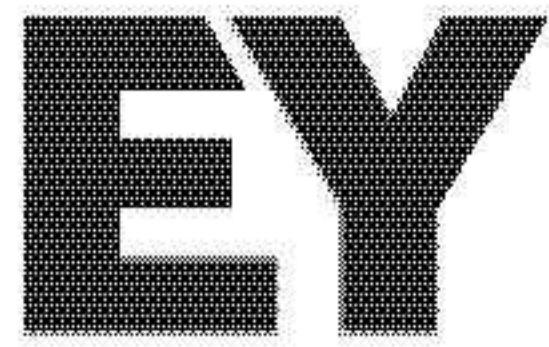
#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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.



**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 LSS Bostäder Sverige 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 LSS Bostäder Sverige 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

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

2025-05-05 07:24:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.