

Årsredovisning
för
SBB Höganäs 1 AB
559410-2658
Räkenskapsåret
2024

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Höganäs 1 AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 12 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Stockholm 13 juni 2025



Daniel Tellberg



Årsredovisning
för
SBB Höganäs 1 AB

559410-2658

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för SBB Höganäs 1 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 verksamhetsåret förvärvat av SBB LSS Housing 1.8 AB med org.nr 559464-1481.

Bolaget har under året erhållit 460 tkr i aktieägartillskott och uppgår per balansdagens datum till 544 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2022/2023 (13 mån)
Hysesintäkter	4 021	2 686
Driftnetto	3 001	1 335
Balansomslutning	24 239	23 529
Soliditet (%)	0,6	2,2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	817 937
årets förlust	-788 098
	29 839
disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 839
	29 839

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	2022-12-06 -2023-12-31 (13 mån)
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5, 6	4 021	2 686
Summa rörelsens intäkter		4 021	2 686
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-697	-1 061
Underhåll		-116	-126
Förvaltningsadministration		-207	-164
Driftnetto	6	3 001	1 335
Centraladministration			
Centraladministration		-258	-111
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-116	-111
Summa centraladministration		-374	-222
Rörelseresultat		2 627	1 113
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	133	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 259	-589
Summa finansiella poster		-1 126	-584
Resultat efter finansiella poster		1 501	529
Bokslutsdispositioner	10	-2 240	-127
Resultat före skatt		-739	402
Skatt på årets resultat	11	-49	-128
Årets resultat		-788	274

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	22 210	22 289
Summa materiella anläggningstillgångar		22 210	22 289
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	13, 14		
Fordringar hos koncernföretag	18	0	114
		0	114
Summa anläggningstillgångar		22 210	22 403
Omsättningstillgångar	13, 14		
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	1 070	0
Övriga fordringar		951	1 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7	6
Summa kortfristiga fordringar		2 028	1 126
Summa omsättningstillgångar		2 028	1 126
SUMMA TILLGÅNGAR		24 238	23 529

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		818	114
Årets resultat		-788	274
Summa fritt eget kapital		30	388
Summa eget kapital		55	413
Obeskattade reserver	16	127	127
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	97	49
Summa avsättningar		97	49
Långfristiga skulder	13, 14		
Skulder till koncernföretag		22 613	16 512
Summa långfristiga skulder		22 613	16 512
Kortfristiga skulder	13, 14		
Leverantörsskulder		10	7
Skulder till koncernföretag		0	5 193
Aktuella skatteskulder		80	79
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 256	1 149
Summa kortfristiga skulder		1 346	6 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 238	23 529

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-12-06	0	0	0	0	0
Registrerat aktiekapital	25				25
Aktieägartillskott			114		114
Årets resultat				274	274
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	0	114	274	413
Omföring av föregående års resultat			274	-274	0
Årets resultat				-788	-788
Aktieägartillskott			430		430
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	0	818	-788	55

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1kr per aktie.

Fritt eget kapital

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

Årets resultat

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 544 tkr (114 tkr).

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2022-12-06
-2023-12-31
(13 mån)

Rörelseresultat

Rörelseresultat	2 627	1 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	116	111
Erhållen ränta	133	5
Erlagd ränta	-1 259	-589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 617	640

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-1 975	-1 126
Förändring av kortfristiga skulder	-6 250	6 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 608	5 863

Investeringsverksamheten

Förändring i fordringar hos koncern- och intresseföretag	114	-114
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-37	-22 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	77	-22 514

Finansieringsverksamheten

Registrerat aktiekapital	0	25
Erhållna aktieägartillskott	430	114
Förändring av skulder till koncern- och intresseföretag (netto)	6 101	16 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 531	16 651

Årets kassaflöde

0

Likvida medel vid årets slut

0



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

SBB Höganäs 1 AB med org.nr 559410-2658 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till LSS Holding 1.8 org.nr 559464-1481 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 SBB Höganäs 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org.nr 556981-7660, 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 balansräkningen som 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 värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara 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

Hyresgästpassningar 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 företagets 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 hyroma sker linjärt så endast den del av hyroma 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:

	2024	2022-12-06 -2023-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	3 613	0
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	4 982	0
Förfaller till betalning senare än 5 år	0	0
	8 595	0

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 inderxuppräknings.

Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Not 7 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 belöpanteränta. 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:

	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning	0	0
Inköp	337	199
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	2 727	5 193
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	3 798	0
Långfristiga skulder hos koncernföretag	23 293	16 512
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	681	114

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

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2022-12-06 -2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	113	0
Ränteintäkter	20	5
	133	5

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2022-12-06 -2023-12-31
Räntekostnader koncernföretag	1 259	589
	1 259	589

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2022-12-06 -2023-12-31
Avsättning till periodiseringsfonder	0	127
Lämnade koncernbidrag	2 240	0
	2 240	127

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2022-12-06 -2023-12-31
Aktuell skatt	-1	-79
Uppskjuten skatt	-48	-49
Skatt på årets resultat	-49	-128
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-739	402
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	152	-83
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4	1
Bokföringsmässiga avskrivningar	-24	-23
Skattemässiga avskrivningar	72	72
Ej avdragsgillt räntenetto	-205	-46
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-1	0
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-48	-49
Redovisad skattekostnad	-49	-128

Not 12 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 593	0
Inköp	0	16 593
Pågående projekt	5 845	5 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 438	22 400
Ingående avskrivningar	-111	-111
Årets avskrivningar	-116	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227	-111
Utgående redovisat värde	22 211	22 289
Bokfört värde byggnader	17 232	17 311
Bokfört värde mark	4 978	4 978
	22 210	22 289

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 32,1 mkr (32,5 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 13 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>		
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	1070	0
Förutbetalda kostnader	<u>7</u>	<u>0</u>
Summa	1077	0
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	22 613	0
Leverantörsskulder	9	0
Upplupna kostnader	<u>1 258</u>	<u>0</u>
Summa	23 880	0
	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>		
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	<u>1120</u>	<u>0</u>
Summa	1120	0
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	16 512	0
Leverantörsskulder	7	0
Övriga kortfristiga skulder	5 193	0
Upplupna kostnader	<u>1 149</u>	<u>0</u>
Summa	22 861	0

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

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 15 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	818
årets förlust	-788
	30

disponeras så att	
i ny räkning överföres	30
	30

Not 16 Obeskattade reserver

2024-12-31

2023-12-31

Periodiseringsfond för räkenskapsår 2023	127	127
	127	127

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31

2023-12-31

Temporära skillnader på fastigheter	97	49
Belopp vid årets utgång	97	49

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 18 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

2024-12-31

2023-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114	0
- Tillkommande fordringar	0	114
- Avgående skulder	-114	0
Utgående redovisat värde	0	114

Not 19 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
	0	0	0	0	0

2023-12-31

	2023-01-01	Kassaflöde finansierings- verksamheten	Rörelseförvärv	Valutaeffekt	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0

Not 20 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
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Annika Ekström
Styrelseledamot

Verifikat

Transaktion 09222115557549043155

Dokument

559410-2658 SBB Höganäs 1 AB ÅR 2024.pdf
Huvuddokument
23 sidor
Initiated on 2025-06-10 11:19:28 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-06-10 14:49:36 CEST (+0200)

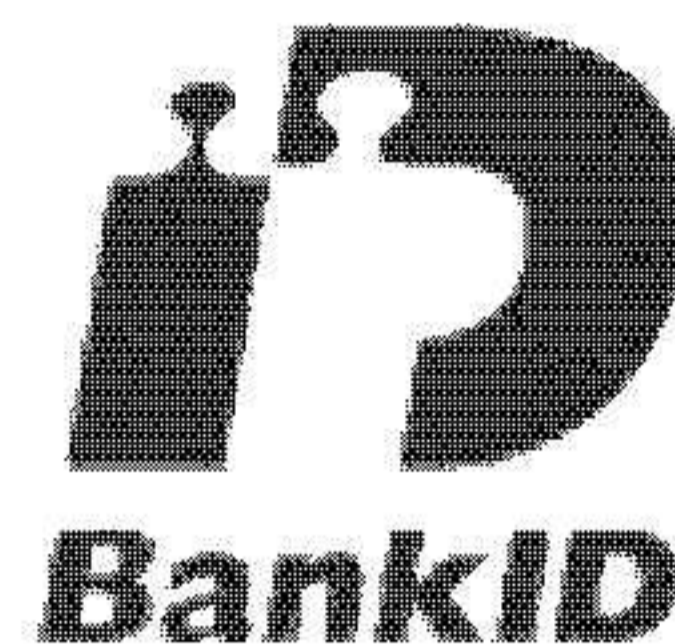
Signerare

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



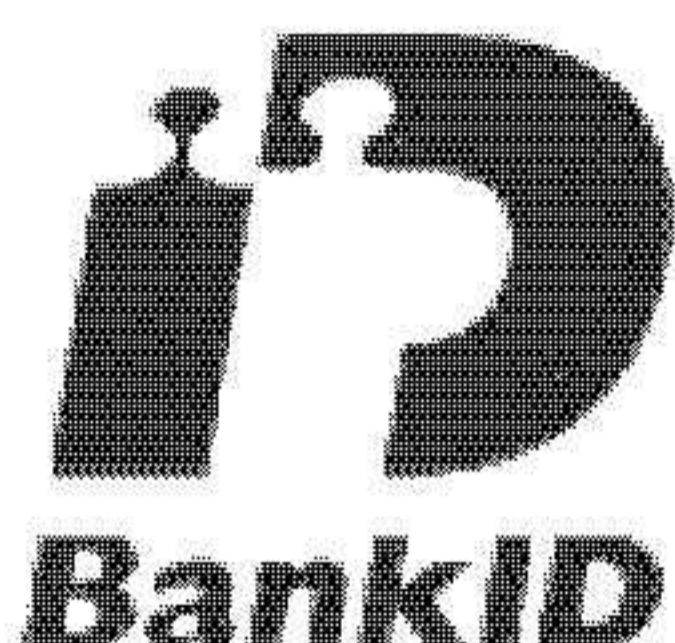
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-06-10 11:27:19 CEST (+0200)

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



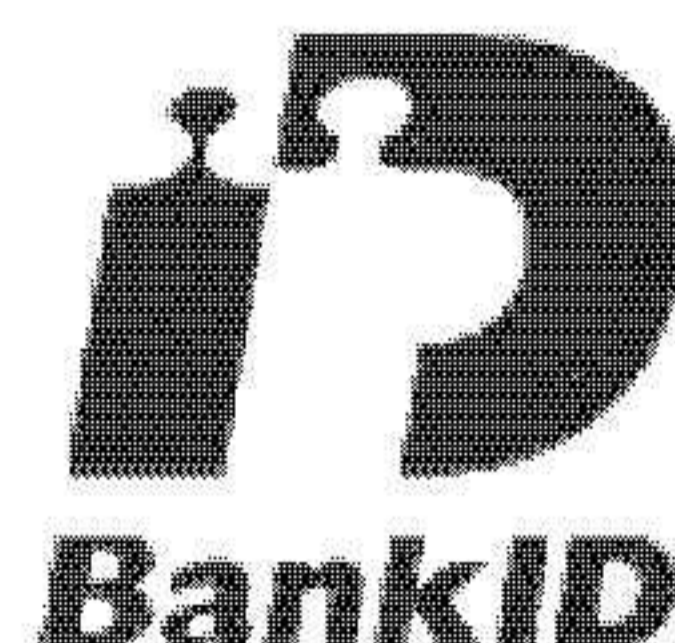
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv
Inge Synnes"
Signerade 2025-06-10 11:48:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-06-10 13:19:40 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Krister Karlsson"
Signerade 2025-06-10 14:49:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549043155

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

