

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 27 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 3 juli 2025



Daniel Tellberg

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

### Verksamhet

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

SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB är dotterbolag till SBB Residential Property AB (publ), org nr 559439-9122, med säte i Stockholm.

### Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	22 382	21 371	19 506	18 413	19 103
Resultat efter finansiella poster	-7 520	3 421	1 612	-	-
Soliditet (%)	21%	19%	32%	50%	83%

### Förslag till vinstdisposition (sek)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	32 050 585
Årets resultat	7 568 726
	<b>39 619 311</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	39 619 311
	<b>39 619 311</b>

**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Hysesintäkter	5	22 382	21 371
Övriga rörelseintäkter		120	156
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 502</b>	<b>21 526</b>
Fastighetskostnader	6	-16 309	-17 317
Övriga externa kostnader		-1 051	-983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 150	-852
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>7</b>	<b>-18 510</b>	<b>-19 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 992</b>	<b>2 375</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Försäljning materiella anläggningstillgångar		0	4 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 259	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-13 770	-3 337
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-11 511</b>	<b>1 046</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 520</b>	<b>3 421</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		19 021	0
Förändring av periodiseringsfonder		1 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>20 021</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 501</b>	<b>3 421</b>
Skatt på årets resultat	10	-4 932	-303
<b>Årets resultat</b>		<b>7 569</b>	<b>3 118</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	106 853	106 523
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	64 914	59 392
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	15 502	0
Uppskjuten skattefordran		1 133	5 966
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>188 402</b>	<b>171 882</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	15	96	124
Fordringar hos koncernföretag	14	1 285	570
Övriga fordringar		166	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	120	201
		<b>1 666</b>	<b>1 078</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 666</b>	<b>1 078</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>190 068</b>	<b>172 960</b>

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		32 051	28 933
Årets resultat		7 569	3 118
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>39 619</b>	<b>32 051</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 719</b>	<b>32 151</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		705	1 705
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>705</b>	<b>1 705</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld		7 300	7 202
Skulder till koncernföretag	18	138 179	129 618
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>145 479</b>	<b>136 820</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktuella skatteskulder		52	144
Övriga skulder	19	53	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 060	2 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 165</b>	<b>2 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>190 068</b>	<b>172 960</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 670</b>	<b>50 770</b>
Årets resultat	0	0	0	3 118	3 118
Aktieägartillskott	0	0	0	18 263	18 263
Utdelning	0	0	0	-40 000	-40 000
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 051</b>	<b>32 151</b>
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 051</b>	<b>32 151</b>
Årets resultat	0	0	0	7 569	7 569
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39 619</b>	<b>39 719</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		3 992	2 375
Återläggning av avskrivningar		1 150	852
Erhållen ränta		2 259	142
Erlagd ränta		-13 770	-3 337
Betald inkomstskatt		-93	50
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-6 462</b>	<b>82</b>
Förändring rörelsefordringar		127	484
Förändring rörelseskulder		1 973	-5 517
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 362</b>	<b>-4 952</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter		-7 002	-11 261
Avyttring av anläggningstillgångar		0	771
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar		0	4 241
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 002</b>	<b>-6 249</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	21		
Utdelning		0	-40 000
Mottagna Koncernbidrag		19 021	0
Aktieägartillskott		0	18 263
Förändring koncernfordran		-16 218	-570
Förändring av koncernskuld		8 561	33 508
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>11 364</b>	<b>11 201</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	22	<b>0</b>	<b>0</b>

---

**Not 1** **Företagsinformation**

---

Namn: SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB, säte i Stockholm

Org nummer: 556694-1299

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

**Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterföretag till SBB Bostadsfastigheter Holding 1.5 AB (org.nr. 559439-9213) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är SBB Residential Property AB (publ), org nr 559439-9122 med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är SBB Residential Property AB (publ), org nr 559439-9122 med säte i Stockholm.

---

**Not 2** **Grunder för upprättandet av årsredovisningen**

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till SBB Residential Property AB (publ), org nr 559439-9122 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

---

**Not 3** **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

*Värdering av förvaltningsfastigheter*

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 10.

*Skatt*

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen 20,6 procent.

### **Intäktsredovisning**

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hyresintäkter*

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.

### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **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 hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för 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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Förvaltningsfastigheter

100 år

### **Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### **Leasing**

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **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 eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

#### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdetförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventuelltillgångar.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, 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 kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. 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 till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### *Likvida medel*

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### **Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder**

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

#### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid**

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

#### **Kommande ändringar i RFR 2**

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

**Not 5 Hyresintäkter**

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Hyresintäkter	22 382	21 371
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>22 382</b>	<b>21 371</b>

Bolagets leasingavtal avser främst parkeringsplatser och/eller kommersiella lokaler. Leasingavtal för parkeringsplatser och de kommersiella leasingkontrakten har oftast en hyresperiod om mellan 3 och 36 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mindre än 1 år	21 107	22 519
1 - 5 år	366	363
Mer än 5 år	48	0
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>21 521</b>	<b>22 881</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Drift	11 364	9 557
Reparation och underhåll	1 349	4 500
Fastighetsadministration	3 254	2 914
Fastighetsskatt	342	345
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>16 309</b>	<b>17 317</b>

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	16 309	17 317
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>16 309</b>	<b>17 317</b>

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	33%	21%

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Ränteintäkter, koncernföretag	2 243	133
Ränteintäkter, övrigt	16	9
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>2 259</b>	<b>142</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 259</b>	<b>142</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	13 770	3 333
Räntekostnader, övrigt	0	4
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>13 770</b>	<b>3 337</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>13 770</b>	<b>3 337</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt	-4 932	-303
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-4 932</b>	<b>-303</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat före skatt	12 501	3 421
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-2 575	-705
Skattepliktiga poster som ej finns i bokföringen	-2 381	-7
Ej skattepliktiga intäkter	0	875
Ej avdragsgilla kostnader	87	-311
Ej avdragsgilla räntekostnader	35	-458
Skatteeffekt på skattemässigt underskott	4 834	-4 869
Förändring av uppskjuten skatt (Skatteeffekt av temporära skillnader)	-4 932	5 172
<b>Summa</b>	<b>-4 932</b>	<b>-303</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 39,5 procent (8,9). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>5 966</b>	<b>0</b>
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	-4 833	5 966
<b>Utgående värde</b>	<b>1 133</b>	<b>5 966</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>7 202</b>	<b>932</b>
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	98	6 270
<b>Utgående värde</b>	<b>7 300</b>	<b>7 202</b>

Uppskjuten skattefordran avser aktiverade underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

**Not 11** **Förvaltningsfastigheter**

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	123 443	130 446
Omklassificeringar, aktiverade projekt	1 480	2 097
Försäljningar/utrangeringar	0	-511
Omklassificeringar, aktiverade projekt	0	-8 589
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 923</b>	<b>123 443</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 920	-16 330
Försäljningar/utrangeringar	0	260
Årets avskrivning	-1 150	-850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 070</b>	<b>-16 920</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 853</b>	<b>106 523</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 301,7 mkr (288,8). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Newsec Advice AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**Värderingsmetodik**

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Not 12** **Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	302	302
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>302</b>	<b>302</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-302	-299
Omklassificeringar	0	-1
Årets avskrivning	0	-2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-302</b>	<b>-302</b>

**Not 13** **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	59 392	42 158
Inköp under året	7 002	9 164
Omklassificeringar, aktiverade projekt	-1 480	8 071
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 914</b>	<b>59 392</b>

**Not 14** **Fordringar hos koncernföretag**

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	570	0
Tillkommande fordringar	16 217	570
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 787</b>	<b>570</b>

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernbolag	15 502	0
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>15 502</b>	<b>0</b>

<i>Omsättningstillgångar</i>	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Fordran på koncernbolag	1 285	570
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>1 285</b>	<b>570</b>

Not 15	Hyresfordringar	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kundfordringar		685	857
Reservering för förväntade kreditförluster		-589	-733
<b>Summa</b>		<b>96</b>	<b>124</b>

**Aldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2024	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust
Ej förfallna fordringar	0	0
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0
Förfallna fordringar 30-89 dagar	75	7
Förfallna fordringar > 90 dagar	609	582
<b>Redovisat värde</b>	<b>685</b>	<b>589</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

**Aldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2023	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust
Ej förfallna fordringar	-7	0
Förfallna fordringar 0-29 dagar	19	0
Förfallna fordringar 30-89 dagar	123	0
Förfallna fordringar > 90 dagar	722	733
<b>Redovisat värde</b>	<b>857</b>	<b>733</b>

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

*Nedskrivning av kundfordringar*

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

**Not 16** **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda fastighetskostnader	120	201
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>201</b>

**Not 17** **Eget kapital**

<b>Aktiekapital</b>	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	1 000	1 000
			<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

**Förklaring till poster i balansräkningen***Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

**Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

**Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 tkr (0).

**Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

**Likviditets- och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar refinansieringsrisker.

**Riskhantering av kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	138 179	129 618
Summa eget kapital	39 719	32 151
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	138 179	129 618
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>138 179</b>	<b>129 618</b>

Företagets lån har följande ränteförfallstruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 december 2024</b>					
Lånebelopp	0	0	138 179	0	138 179

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	138 179	129 618
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>138 179</b>	<b>129 618</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övriga skulder	53	50
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>50</b>

**Not 20** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna fastighetskostnader	2 498	442
Förutbetalda hyresintäkter	1 538	1 626
Övriga poster	23	22
<b>Summa</b>	<b>4 060</b>	<b>2 090</b>

**Not 21** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2024	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2024
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	129 618	8 561	0	0	138 179
<b>Summa</b>	<b>129 618</b>	<b>8 561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138 179</b>

**Not 22** **Likvida medel**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Per den 31 december 2024 hade företaget 0 Tkr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 18 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 23** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

---

*Ställda säkerheter*

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Ställda säkerheter för koncernbolag till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	165 317	165 317

---

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

**Not 24** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

**Stockholm, datum enligt digital signering**

---

**Leiv Synnes**  
Styrelsens ordförande

---

**Annika Ekström**  
Styrelseledamot

---

**Krister Karlsson**  
Styrelseledamot

---

**Daniel Tellberg**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

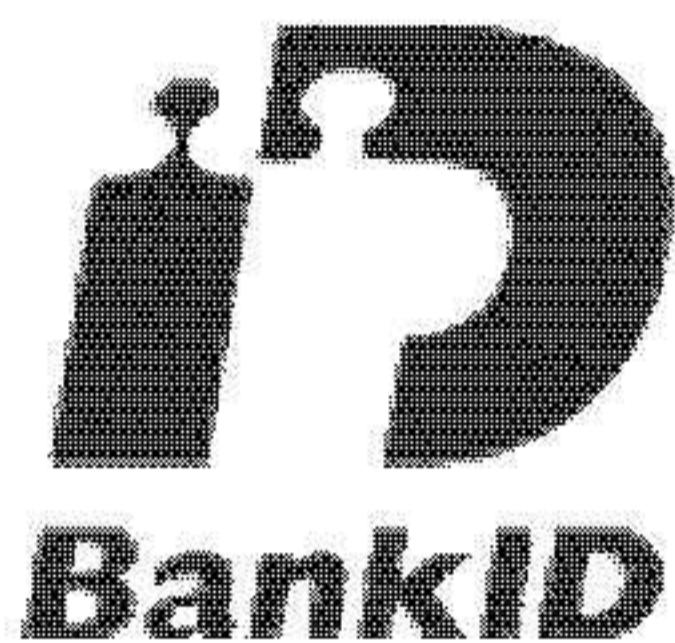
Transaktion 09222115557550238762

## Dokument

556694-1299 SBB Bostadfastigheter i Avesta AB ÅR  
2024.pdf  
Huvuddokument  
22 sidor  
Initiated on 2025-06-24 05:01:30 CEST (+0200)  
Färdigställt 2025-06-26 15:16:21 CEST (+0200)

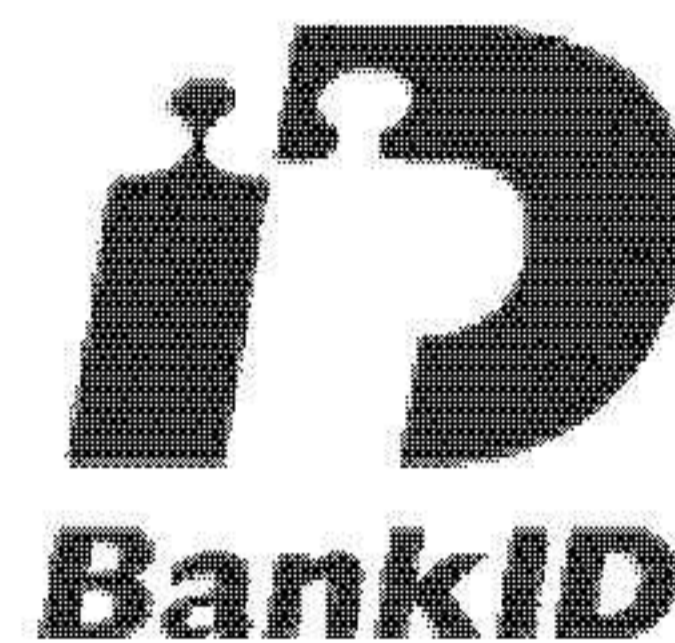
## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Gustav Åke Tellberg"  
Signerade 2025-06-24 08:54:39 CEST (+0200)

**Krister Karlsson (KK)**  
Personnummer 19700817-6633  
krister@sbbnorden.se  
+46705173169



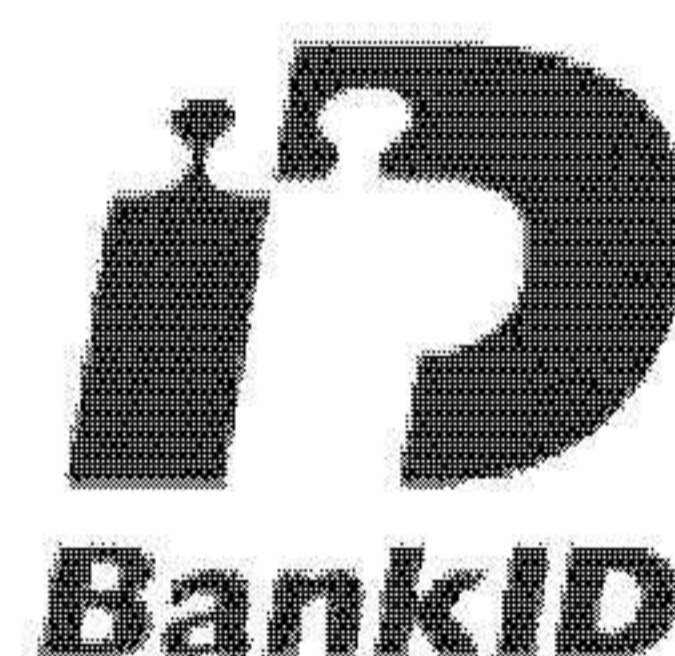
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2025-06-24 11:24:57 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv  
Inge Synnes"  
Signerade 2025-06-24 11:19:59 CEST (+0200)

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



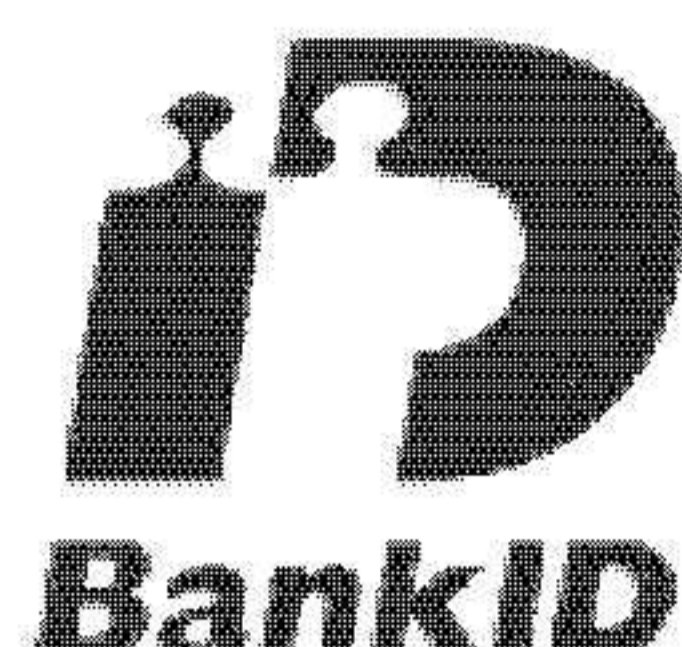
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annika Elisabeth Ekström"  
Signerade 2025-06-24 09:06:29 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550238762

Jeanette Mårtensson (JM)  
jeanette.martensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jeanette Mårtensson"  
Signerade 2025-06-26 15:16:21 CEST (+0200)

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





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB, org.nr 556694-1299

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB för räkenskapsåret 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 SBB Bostadsfastigheter i Avesta ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 SBB Bostadsfastigheter i Avesta 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB för räkenskapsåret 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB enligt god revisors sed 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.

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.

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 revisioner 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

*Jeanette Mårtensson*

Jeanette Mårtensson  
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."

**Jeanette Mårtensson (SSN-validerad)**

**Signing Partner**

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-26 13:23:09 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

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

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