ank=20230711108632

**Hemvist i Mälardalen AB**
**Org nr 559051-3403**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


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


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

**Undertecknad styrelseledamot i Hemvist i Mälardalen AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023-06-23.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.**

**Stockholm den 2023-06-23**

**Viktor Mandel**

**Hemvist i Mälardalen AB**
**Org nr 559051-3403**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


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


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

Transaktion 09222115555494952493655 Signerat VM, IG, SJ, JF

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

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

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 21 138 tkr.

Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K2 till RFR2.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -36 831 | -10 747 | -27 264 | -11 933 |
| Balansomslutning | tkr | 945 665 | 929 931 | 754 522 | 600 084 |
| Soliditet | % | 0,3 | 1,6 | 0,4 | 0,6 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Transaktion 09222115557495240365 Signerat VM, IG, SJ, JF

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | | |
|---|---|---|
| Balanserade vinstmedel | | 36 176 359 |
| Årets resultat | | -36 162 753 |
| | kronor | 13 606 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | | |
|---|---|---|
| i ny räkning överförs | | 13 607 |
| | kronor | 13 607 |

Transaktion 09222115555494952493655 Signerat VM, IG, SJ, LF

| **Resultaträkning** | **Not** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|
| Intäkter | 5 | 0 | 1 630 |
| Driftkostnader | | 0 | -130 |
| **Driftnetto** | | 0 | 1 500 |
| Centraladministration | | -288 | -2 010 |
| **Rörelseresultat** | 5 | -288 | -510 |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | -36 443 | -2 642 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 9 955 | 59 519 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -10 056 | -67 114 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | -36 544 | -10 237 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -36 832 | -10 747 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | 760 | 0 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -91 | 104 |
| **Årets förlust** | | -36 163 | -10 643 |

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

Transaktion 09222115555494952493655 Signerat VM, IG, SJ, LF

| **Balansräkning** | **Not** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | 11 | | |
| Andelar i koncernföretag | 12 | 462 765 | 393 479 |
| Fordringar hos koncernföretag | 5, 13 | 382 053 | 377 066 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 14 | 2 000 | 0 |
| Uppskjutna skattefordringar | 15 | 13 | 104 |
| | | 846 831 | 770 649 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 846 831 | 770 649 |
| **Omsättningstillgångar** | 11 | | |
| Kortfristiga fordringar | 11 | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 5 | 91 589 | 49 656 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 6 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 4 796 |
| | | 91 595 | 54 452 |
| Kassa och bank | | 95 387 | 104 934 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 186 982 | 159 386 |
| **Summa tillgångar** | | 1 033 813 | 930 035 |

Transaktion 09222115555499524903655 Signerat VM, IG, SJ, JF

| **Balansräkning** | **Not** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Fritt eget kapital | 16 | | |
| Balanserat resultat | | 36 176 | 25 682 |
| Årets förlust | | -36 163 | -10 643 |
| | | 13 | 15 039 |
| **Summa eget kapital** | | 63 | 15 089 |
| **Långfristiga skulder** | 11, 17 | | |
| Skulder till koncernföretag | 5, 18 | 606 652 | 379 316 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 606 652 | 379 316 |
| **Kortfristiga skulder** | 11 | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | 2 |
| Skulder till koncernföretag | 5 | 426 462 | 391 514 |
| Övriga skulder | | 566 | 131 775 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 70 | 12 339 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 427 098 | 535 630 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 1 033 813 | 930 035 |

Transaktion 09222115555494952493655 Signerat VM, IG, SJ, JF

# Förändringar i eget kapital

| | Bundet eget kapital<br>Aktiekapital | Bundet eget kapital<br>Uppskrivnings-fond | Bundet eget kapital<br>Reservfond | Fritt eget kapital<br>Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2021-01-01** | **50** | **-** | **-** | **3 159** | **3 209** |
| Erhållna aktieägartillskott | - | - | - | 22 523 | 22 523 |
| Årets resultat | | - | - | -10 643 | -10 643 |
| **Eget kapital 2021-12-31** | **50** | **0** | **0** | **15 039** | **15 089** |
| Erhållna aktieägartillskott | - | - | - | 21 138 | 21 138 |
| Årets resultat | | - | - | -36 163 | -36 163 |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **50** | **0** | **0** | **14** | **64** |

***Klassificering av eget kapital***

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

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

*Årets resultat*
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 109 603 tkr (88 465 tkr).

Transaktion 09222115555495249365 Signerat VM, IG, SJ, JF

| **Kassaflödesanalys** | **Not** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -287 | -509 |
| *Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet* | | | |
| - Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar | | 0 | 2 139 |
| Erhållen utdelning | | 0 | -2 604 |
| Erhållen ränta | | 9 955 | 59 519 |
| Erlagd ränta | | -10 056 | -67 114 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital** | | -388 | -8 569 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 54 446 | 204 279 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -200 122 | 248 880 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital** | | -146 064 | 444 590 |
| Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag | | -2 000 | -313 592 |
| Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag | | 0 | 85 247 |
| Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag | | -4 228 | 0 |
| Avyttring materiella anläggningstillgångar | | 0 | -2 139 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | -6 228 | -230 484 |
| Erhållna/lämnade aktieägartillskott | | -84 591 | -23 925 |
| Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto) | | 227 336 | -85 247 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | 142 745 | -109 172 |
| **Årets kassaflöde** | | -9 547 | 104 934 |
| **Likvida medel vid årets början** | | 104 934 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 19 | 95 387 | 104 934 |

Transaktion 09222115557495249365 Signerat VMLG, S.L.U.F

# Noter

## Not 1 Allmän information

Hemvist i Mälardalen AB med org nr 559051-3403 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till SBB Kåpan Bostadsfastigheter AB org nr 559051-3403 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 Hemvist i Mälardalen AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är SBB Kåpan Bostad AB org nr 559305-4934, med säte i Stockholm.

Hemvist i Mälardalen AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

## Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Grund för rapporternas upprättande

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

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

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

Bolagets administration har under 2022 tagits över av Newsec 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.

### Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 till Rådet för finansiell rapporterings rekommendation

Bolaget har tagit i beaktande de ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

Föregående år upprättades årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016: 10 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).
I samband med ett byte av redovisningsprincip ska även jämförelseår omräknas. Övergången till RFR2 har inte haft någon effekt på bolagets nettokassaflöde.
Principbytet påverkar följande poster:

1. Uppskjuten skatt
Enligt RFR2 redovisas uppskjuten skatt.
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.
I bolaget innebär byte av redovisningsprincip att uppskjuten skatt bokats upp avseende temporära skillnader i fastigheter fr.o.m 2021.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

**Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter**
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

**RESULTATRÄKNING**
**Intäkter**
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 periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning

Transaktion 09222115554952490365 Signerat VM, IG, SJ, JF

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, räntekostnader på skulder, samt utdelningsintäkter.
Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.
Utdelningsintäkter redovisas enligt RFR 2, IFRS 9.9 när:

a) företagets rätt att erhålla betalning av utdelningen är fastslagen,

b) det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med utdelningen kommer att tillfalla företaget och

c) utdelningen kan värderas på ett tillförlitligt sätt.

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

**Koncernbidrag**
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

Transaktion 09222115557495249365 Signerat VMLG, SLLF

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

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

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

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

**BALANSRÄKNING**

**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 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. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

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

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

Transaktion 09222115555495249365 Signerat VM, IG, SJ, JF

Hyresgästanpassningar 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 detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115554952403655 Signerat VM, IG, SJ, JF

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.

Transaktion 09222115555495249365 Signerat VM, IG, SJ, JF

*Redovisning och borttagande*
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

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

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

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

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

**Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

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

Transaktion 09222115557495240365 Signerat VMLG, SJLF

## Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

## Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

### Marknadsrisk

*Valutarisk*

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

*Ränterisk*

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

### Likviditets- och finansieringsrisk

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

### Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte

Transaktion 09222115557499240365 Signerat VM, IG, SJ, LF

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.

**Värdering av finansiella instrument**
*Klassificering och värdering av finansiella tillgångar*
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

*Skuldinstrument*
Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not Finansiella risker.

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

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

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

*Nedskrivning av finansiella tillgångar*
Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Transaktion 09222115557495240365 Signerat VM, I G, S.L.I F

*Hyresfordringar*
Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

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

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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

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

## Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt bolag inom SBB Kåpan Bostad AB-koncernen.
Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.

Transaktion 09222115557495240365 Signerat VMLIG, SLIF

Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolaget köper tjänster avseende teknisk och admnistrativ förvaltning från bolag inom SBB-koncernen

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

| | | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Försäljning | (tkr) | - | 1 498 |
| Inköp | (tkr) | - | - |
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | 426 462 | 391 514 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | - | 49 656 |
| Långfristiga skulder hos koncernföretag | (tkr) | 606 652 | 379 316 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | 382 054 | 377 066 |

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Nedskrivningar | -36 443 | -38 |
| Summa | -36 443 | -38 |

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter koncernföretag | 9 911 | 59 519 |
| Ränteintäkter | 45 | 0 |
| Summa | 9 956 | 59 519 |

Transaktion 09222115555495240365 Signerat VM, IG, SJ, JF

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnader koncernföretag | 10 056 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 67 114 |
| Summa | 10 056 | 67 114 |

## Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Erhållet koncernbidrag | 760 | 0 |
| Summa | 760 | 0 |

Transaktion 09222115557495249365 Signerat VM, IG, SJ, JF

## Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skattekostnad | -91 | -104 |
| Total skattekostnad | -91 | -104 |

| | | |
|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | -36 072 | -8 142 |
| Skatt på redovisat resultat, 20,6% (21,4%) | 7 431 | 1 677 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | 0 | -1 781 |
| Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader | -7 507 | 0 |
| Justering uppskjuten skatt ej avdragsgill ränta | -15 | 0 |
| Redovisad skattekostnad | -91 | -104 |

Transaktion 09222115557495249365 Signerat VMLG, SLLF

## Not 11 Finansiella instrument

| tkr, 2022-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 6 | 0 |
| Likvida Medel | 95 387 | 0 |
| **Summa** | **95 393** | **0** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 564 | 0 |
| Upplupna kostnader | 70 | 0 |
| **Summa** | **634** | **0** |

| tkr, 2021-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Likvida medel | 104 934 | 0 |
| **Summa** | **104 934** | **0** |
| | | |
| **Finansiella skulder** | | |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Leverantörsskulder | 2 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 131 775 | 0 |
| Upplupna kostnader | 12 339 | 0 |
| **Summa** | **144 116** | **0** |

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

Transaktion 09222115557495240365 Signerat VM, IG, SJ, JF

| tkr, 2022-12-31 | Noterade priser på aktiva marknader | Andra observerbara indata | Ej observerbar indata |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar) | 0 | 2 000 | 0 |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| Likviditetsplaceringar | 0 | 0 | 0 |
| **Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 0 | 0 |
| **Summa** | **0** | **2 000** | **0** |

| tkr, 2021-12-31 | Noterade priser på aktiva marknader | Andra observerbara indata | Ej observerbar indata |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar värderade till verkligt värde** | | | |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar) | 0 | 0 | 0 |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| Likviditetsplaceringar | 0 | 0 | 0 |
| **Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder värderade till verkligt värde** | | | |
| Derivatinstrument | 0 | 0 | 0 |
| **Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas** | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 0 | 0 |
| **Summa** | **0** | **0** | **0** |

Transaktion 09222115557495240365 Signerat VM, IG, SJ, LF

| tkr, 2021-12-31 | Noterade priser på aktiva marknader | Andra observerbara indata | Ej observerbar indata |
|---|---|---|---|

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.
Värdering till verkligt värde per 2021-12-31:
Jämförelse år
Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.

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

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

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag

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

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

Transaktion 09222115555495249365 Signerat VMLG, S.L.U.F

## Not 12 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 440 818 | 80 777 |
| Förvärv | 0 | 313 593 |
| Aktieägartillskott | 105 728 | 46 447 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 546 546 | 440 817 |
| Ingående nedskrivningar | -47 338 | -47 300 |
| Årets nedskrivningar | -36 443 | -38 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -83 781 | -47 338 |
| Utgående redovisat värde | 462 765 | 393 479 |

| | Org nr | Säte |
|---|---|---|
| Sveafastigheter Hemvist Björnen AB | 559218-1704 | Stockholm |
| Hemvist Älta 109:7 AB | 559080-4315 | Stockholm |
| Sveafastigheter Hemvist Apelvägen AB | 559146-1354 | Stockholm |
| Hemvist Älta 109:6 AB | 559053-5380 | Stockholm |
| Sveafastigheter Hemvist Cykelkungen AB | 559147-6568 | Stockholm |
| Hemvist Sala Backe 46:3 AB | 559117-5772 | Stockholm |
| Hemvist Västerås Hydran 2 AB | 559122-6088 | Stockholm |
| Hemvist Västerås Hydran AB | | |
| Hemvist Nya Gatan AB | 559202-6099 | Stockholm |
| Hemvist Sicklaön 134:31 AB | 559053-5307 | Stockholm |
| Hemvist Svanen AB | 559202-6107 | Stockholm |
| Hemvist Kåbo 61:3 AB | 556998-9642 | Stockholm |
| Hemvist Uppsala Rudbeckia AB | 559202-6156 | Stockholm |
| Hemvist Kåbo 78:2 AB | 559122-6054 | Stockholm |
| Hemvist Upplands-Väsby Drabanten AB | 559146-1388 | Stockholm |
| Hemvist Vilunda 6:84 AB | 559177-3170 | Stockholm |
| Hemvist Upplands-Väsby Drabanten 2 AB | 559189-0909 | Stockholm |
| Hemvist Älvdansen II AB | 559270-2707 | Stockholm |
| Hemvist Romberga 23:61 AB | 559122-2947 | Stockholm |
| Hemvist Älvdansen III AB | 559270-2756 | Stockholm |
| Hemvist Romberga 23:56 AB | 559122-6005 | Stockholm |
| Hemvist Focken 1 & 2 AB | 556974-8527 | Stockholm |

Transaktion 09222115557495240365 Signerat VM, IG, SJ, JF

| | | |
|---|---|---|
| Hemvist Neptun 1 AB | 559053-5273 | Stockholm |
| Hemvist Norby 123:1 AB | 559053-5299 | Stockholm |
| Hemvist Romberga 23:55 AB | 559077-7594 | Stockholm |
| Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB | 559232-8735 | Stockholm |
| Hemvist i Jordbro AB | 559300-7254 | Stockholm |
| Hemvist Jordbro I Holding AB | 559316-6779 | Stockholm |
| Hemvist Jordbro II Holding AB | 559316-6787 | Stockholm |
| Hemvist Jordbro III Holding AB | 559316-6753 | Stockholm |
| Hemvist Västerås Najaden Holding AB | 559256-3950 | Stockholm |

| | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Antal aktier | Bokfört värde 22-12-31 | Bokfört värde 21-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sveafastigheter Hemvist Björnen AB | | | | | 784 |
| Hemvist Älta 109:7 AB | | | | 1 567 | |
| Sveafastigheter Hemvist Apelvägen AB | | | | | 3 634 |
| Hemvist Älta 109:6 AB | | | | 4 550 | |
| Sveafastigheter Hemvist Cykelkungen AB | | | | | 18 654 |
| Hemvist Sala Backe 46:3 AB | | | | 18 654 | |
| Hemvist Västerås Hydran 2 AB | | | | | 2 210 |
| Hemvist Västerås Hydran AB | | | | 34 585 | |
| Hemvist Nya Gatan AB | | | | | 14 300 |
| Hemvist Sicklaön 134:31 AB | | | | 31 123 | |
| Hemvist Svanen AB | | | | | 2 160 |
| Hemvist Kåbo 61:3 AB | | | | 5 588 | |
| Hemvist Uppsala Rudbeckia AB | | | | | 1 670 |
| Hemvist Kåbo 78:2 AB | | | | 7 016 | |
| Hemvist Upplands-Väsby Drabanten AB | | | | | 5 450 |
| Hemvist Vilunda 6:84 AB | | | | 16 227 | |
| Hemvist Upplands-Väsby Drabanten 2 AB | | | | 328 | 260 |
| Hemvist Älvdansen II AB | | | | | 8 975 |
| Hemvist Romberga 23:61 AB | | | | 17 053 | |
| Hemvist Älvdansen III AB | | | | | 11 285 |
| Hemvist Romberga 23:56 AB | | | | 19 391 | |
| Hemvist Focken 1 & 2 AB | | | | 14 211 | 11 404 |
| Hemvist Neptun 1 AB | | | | 9 011 | 9 011 |

Transaktion 09222115557495240365 Signerat VM, IG, SJ, IF

| | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Antal aktier | Bokfört värde 22-12-31 | Bokfört värde 21-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hemvist Norby 123:1 AB | | | | 5 666 | 5 666 |
| Hemvist Romberga 23:55 AB | | | | 9 255 | 6 897 |
| Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB | | | | 54 035 | 53 342 |
| Hemvist i Jordbro AB | | | | 157 016 | 180 520 |
| Hemvist Jordbro I Holding AB | | | | 67 | 25 |
| Hemvist Jordbro II Holding AB | | | | 115 | 25 |
| Hemvist Jordbro III Holding AB | | | | 29 | 25 |
| Hemvist Västerås Najaden Holding AB | | | | 57 278 | 57 182 |
| Summa | | | | 462 765 | 393 479 |

Transaktion 09222115557495249365 Signerat VMLG, S.L.U.F

## Not 13 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 377 066 | 462 313 |
| - Tillkommande fordringar | 4 988 | 0 |
| - Avgående fordringar | 0 | -85 247 |
| - Omklassificeringar m m | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 382 054 | 377 066 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 382 054 | 377 066 |

## Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förvärv | 2 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 2 000 | 0 |

| | Org nr | Säte |
|---|---|---|
| Sekelporten AB | 559326-3808 | Stockholm |

| | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Antal andelar | Bokfört värde 22-12-31 | Bokfört värde 21-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sekelporten AB | 30 | 30 | 75 | 2 000 | |
| Summa | | | | 2 000 | 0 |

Transaktion 09222115554952493655 Signerat VM, IG, SJ, JF

## Not 15 Uppskjuten skattefordran

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande: | | |
| Underskottsavdrag | 13 | 104 |
| Fastigheter | 0 | 0 |
| Summa uppskjuten skattefordran | 13 | 104 |

## Not 16 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 36 176 |
| Årets vinst | -36 163 |
| | 13 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|---|---|
| i ny räkning överförs | 15 |
| | 15 |

## Not 17 Upplåning

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Förfallotider** | | |
| Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen | | |
| Summa | 0 | 0 |

Transaktion 09222115555495249365 Signerat VM, IG, SJ, JF

## Not 18 Långfristiga skulder hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 379 316 | 464 563 |
| - Tillkommande skulder | 227 336 | 0 |
| - Avgående skulder | 0 | -85 247 |
| - Omklassificeringar m m | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 606 652 | 379 316 |
| Utgående redovisat värde | 606 652 | 379 316 |

## Not 19 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden | 91 589 | 104 934 |
| Likvida medel i kassaflödesanalysen | 91 589 | 104 934 |

## Not 20 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **För egna avsättningar och skulder** | | |
| Pantsatta andelar i koncernföretag | 57 279 | 0 |
| **Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag** | | |
| Aktier i dotterbolag | 18 654 | 18 654 |
| Summa ställda säkerheter | 75 933 | 18 654 |

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Not 22 Eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelser inom koncern | 674 859 | 645 890 |
| Summa eventualförpliktelser | 674 859 | 645 890 |

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

Stockholm _____-___-___

Viktor Mandel
Styrelseledamot

Lars Gärde
Styrelseledamot

Svante Jernberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Linda-Marie Thérése Emilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115554952493655 Signerat VM, LG, SJ, LE

# Verifikat

Transaktion 09222115557495240365

## Dokument

C70024 559051-3403 Hemvist i Mälardalen AB ÅR 2022
2023-06-21
Huvuddokument
31 sidor
*Startades 2023-06-21 10:26:51 CEST (+0200) av Agnetha Wetterberg (AW)*
*Färdigställt 2023-06-22 17:24:31 CEST (+0200)*

## Initierare

Agnetha Wetterberg (AW)
Newsec Property Asset Management
*agnetha.wetterberg@newsec.se*

## Signerande parter

Viktor Mandel (VM)
*Personnummer 19840205-0374*
*viktor.mandel@sbbnorden.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Viktor Petter Mandel"*
*Signerade 2023-06-22 09:36:37 CEST (+0200)*

Lars Gärde (LG)
*Personnummer 19580408-1015*
*lars.garde@sveafastigheter.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS GÄRDE"*
*Signerade 2023-06-21 10:55:37 CEST (+0200)*

Svante Jernberg (SJ)
*Personnummer 19640701-1417*
*svante.jernberg@sveafastigheter.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Svante Georg Jernberg"*
*Signerade 2023-06-21 11:17:29 CEST (+0200)*

Linda-Marie Emilsson (LE)
*Personnummer 19880531-2926*
*linda-marie.emilsson@se.ey.com*
+4676-1012466

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA-MARIE EMILSSON"*
*Signerade 2023-06-22 17:24:31 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557495240365

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

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemvist i Mälardalen AB, org.nr 559051-3403

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemvist i Mälardalen AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hemvist i Mälardalen ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Hemvist i Mälardalen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: GVLPP-STXVZ-2GIXF-2EECJ-WDPH8-QHUUJ

Building a better working world

## 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 Hemvist i Mälardalen AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Hemvist i Mälardalen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: GVL-PP-STXVZ-2GIXE-2EECJ-WDPH8-QHUUJ

*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."*

**LINDA-MARIE EMILSSON**
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 19880531xxxx*
*IP: 94.140.xxx.xxx*
*2023-06-22 14:07:51 UTC*

*Penneo dokumentnyckel: GVLPP-5TXMZ-2GIXE-2EECJ-WDPH8-QHUUJ*

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

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

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

**SBB Kåpan Bostad AB**
**Org nr 559305-4934**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- rapport över förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- noter

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

**Undertecknad VD i SBB Kåpan Bostad AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman 2023-06-30.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

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

**Stockholm den 2023-06-30**

**Viktor Mandel**

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBB Kåpan Bostad AB (559305-4934) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i tkr om inte annat anges.

## Information om verksamheten

SBB Kåpan Bostad AB:s verksamhet bedrivs i dotterbolag vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av övervägande bostadsfastigheter.
Bolaget är ett joint venture som ägs till 50 procent var av Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB (559055-2807) och Kåpan Tjänstepensionsförening (816400-4114).
Bolagets två ägare har representation i styrelsen i lika delar. Då bolaget är i en expansiv fas finns inga planer om att dela ut pengar till aktieägarna i närtid.

## Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd består främst av bostäder. Fastighetsbeståndet omfattade per sista december 2022 23 fastigheter med ett marknadsvärde om 6 031 (5 758) mkr.
Den sammanlagda ytan var 158 tkvm med ett hyresvärde om 237 (128) mkr inklusive uppskattade intäkter från pågående projekt.
Då koncernen grundades i mars 2021 kommer jämförelseperioden avseende 2021 avse ett färre antal månader.

## Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för året uppgick till 158,9 (101,9) mkr och driftnettot uppgick till 88,5 (51,3) mkr.
Kostnaderna för centraladministrationen uppgick under året till 20,7 (5,5) mkr och räntekostnader uppgick till 48,3 (21,8) mkr.
Resultat efter skatt uppgick till -437,5 (921,9) mkr med en orealiserad värdeförändring om -559,5 (1 142,8) mkr.
Den negativa orealiserade värdeförändringen förklaras primärt av ökade avkastningskrav.
De ökade avkastningskraven har varit en följd av tilltagande inflation och makroekonomisk oro.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till 0 (-2,9) mkr och uppskjuten skatt till 102,6 (-241,9) mkr.
Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade underskottsavdrag. Skatten beräknas med skattesatsen 20,6 procent.

Marknadsvärdet för fastigheterna uppgick till 6 031 (5 758) mkr per 31 december 2022.
Skulder till kreditsinstitut uppgick vid utgången av året till 2 699 (2 189) mkr.
Belåningsgraden var 44 procent. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2022 till 3 534,5 (2 971,9) mkr.
Soliditeten uppgick till 53 procent. Kassaflödet från löpande verksamhet uppgick till 9 (-94) mkr och likvida medel vid året slut uppgick till 248,8 (197,2) mkr.

Per 2022-12-31 innehade koncernen kovenanter hos tre kreditinstitut; Swedbank, SBAB och DNB.
Dessa kovenanter grundar sig på följande villkor: Koncernens räntetäckningsgrad, soliditet och att eget kapital ska överstiga 1 600 mkr, samt individuella fastigheters belåningsgrad, soliditet, eget kapital, räntetäckningsgrad och lån-till-kostnad-förhållande.
Vid avgivande av denna årsredovisning är samtliga villkor uppfyllda.

## Väsentliga händelser under året

Under året har koncernen startat produktion av 98 lägenheter i Öster Mälarstrand i Västerås. Projektet förvärvades av koncernen under 2021.
Koncernen har under året även färdigställt två projekt, ett projekt i Enköping och ett projekt i Nacka. I Enköping har 76 lägenheter uppförts medan i Nacka har 176 lägenheter uppförts.
Vid årets utgång var de fastigheter som färdigställts under året fullt uthyrda.

## Utsikter för 2023

Koncernen kommer under året att fortsätta att utveckla bostadsfastigheter i Mälardalen.
Fokus kommer att vara på att förvärva projekt med nära förestående byggstart i kommuner i regionen runt Mälardalen.
Alla nya projekt är platsspecifikt utvecklade och gestaltade.
Detta för att kunna bidra till att göra den specifika platsen än mer trivsam och trygg för de som bor och verkar där samt bidra till ökade livschanser i lokalsamhället.
Koncernens engagemang sträcker sig utanför husväggarna och företaget krokar gärna arm med lokala aktörer för att förstå vad som är unikt med den specifika platsen och göra den än mer attraktiv.

Koncernen har ett starkt hållbarhetsfokus. Under året har två ambitiösa hållbarhetsplaner tagits fram.
En klimatfärdplan och en plan för social hållbarhet. Båda är integrerade i kärnverksamheten.
I klimatfärdplanen läggs ett stort fokus på att minska växthusgasutsläppen från byggnationen, med målsättningen inställd på att byggstarta projekt med max 216 kg $CO_2e$ per ljus BTA senast 2030.

Åtgärder som slimmade konstruktioner, klimatförbättrad betong och återbruk är några av faktorerna för att lyckas.
För arbetet med social hållbarhet är det övergripande målet är att alla ska ha tillgång till ett tryggt och bra boende oavsett socioekonomisk bakgrund, tid i Sverige, ålder, kön eller läggning.
Arbetet struktureras inom fem fokusområden: Mångfald och jämlika livschanser, Trygghet och gemenskap, Hem för fler, Hållbar livsstil och Arbetsmiljö och arbetsvillkor.
Varje fokusområde har mätbara mål och en tydlig ansvarsfördelning.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå.

I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.
Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall att uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska.
Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga.
Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen. Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- och ränterisk.
Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.
Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

Utöver makroekonomiska faktorer kan även operationell risk föreligga. Koncernen har handlat upp medparten av projektfastigheterna på fast pris.
Trots detta föreligger en mindre exponering mot fluktuationerna i insatsvaror inom byggindustri och förändringar i priser som entreprenörer kan offerera på nya projekt.
Detta implicerar en viss osäkerhet. Koncernen uppför nya bostäder som vanligtvis hyrs ut etappvis. Dessa etapper kan ibland ta längre tid att hyra ut, vilket implicerar en viss osäkerhet.
Då hyresnivåerna på nybyggda fastigheter är reglerad, föreligger en osäkerhet i att bolaget inte kan erhålla hyreshöjningar för att kompensera för prishöjningar på inköp över tid.
Förvaltningsfastigheterna i koncernen har under året varit exponerade mot fluktuationer i energipriser. Trots att koncernens fastigheter är energieffektiva jämfört med äldre fastigheter.

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

**Händelser efter balansdagen**

Under första halvåret 2023 har skulder om 557 miljoner kronor refinansierats och 700 miljoner kronor har erhållits i aktieägartillskott.
Under samma period har fastigheterna Ströpsta, Fruängen 2 samt del av Jordbro Östra, Najaden och Brandbergen tillträtts.

## Finansiell översikt

| Koncernen | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter, mkr | 159 | 102 |
| Driftnetto, mkr | 88 | 51 |
| Årets resultat, mkr | -437 | 922 |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 6 031 | 5 758 |
| Antal fastigheter | 23 | 23 |
| Belåningsgrad | 44% | 38% |
| Soliditet | 53% | 48% |

| Moderbolaget | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Årets resultat, mkr | 38 | -3 |
| Balansomslutning | 3 588 | 2 899 |
| Soliditet (%) | 86% | 71% |

***Nyckeltalsdefinitioner***

| | |
|---|---|
| *Driftnetto:* | *Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.* |
| *Marknadsvärde fastigheter:* | *Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.* |
| *Antal fastigheter:* | *Antal fastigheter vid periodens utgång.* |
| *Belåningsgrad:* | *Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.* |
| *Soliditet:* | *Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.* |
| *Nettoskuld:* | *Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar* |

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 3 047 540 987 |
| Årets resultat | 37 572 604 |
| | **3 085 113 591** |
| Disponeras så att: | |
| i ny räkning överföres | 3 085 113 591 |
| | **3 085 113 591** |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31<br>(10 månader) |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 4 | 158 897 | 101 945 |
| Fastighetskostnader | 6, 7 | -70 422 | -50 624 |
| **Driftnetto** | | **88 475** | **51 321** |
| Centraladministration | 5, 6 | -20 732 | -5 471 |
| **Resultat före finansiella poster** | | **67 743** | **45 850** |
| Finansiella kostnader | 8 | -48 278 | -21 799 |
| **Förvaltningsresultat** | | **19 465** | **24 051** |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 10 | -559 542 | 1 142 779 |
| **Resultat före skatt** | | **-540 077** | **1 166 830** |
| Aktuell skatt | 9 | -30 | -2 917 |
| Uppskjuten skatt | 9 | 102 611 | -241 993 |
| **Årets resultat** | | **-437 495** | **921 921** |
| **Årets resultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | -437 495 | 921 921 |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31<br>(10 månader) |
|---|---|---|---|
| **Årets resultat** | | **-437 495** | **921 921** |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **-437 495** | **921 921** |
| **Årets totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | -437 495 | 921 921 |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 6 030 743 | 5 757 704 |
| Nyttjanderätt | 11 | 193 503 | 157 985 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **6 224 246** | **5 915 689** |
| | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 12 | 2 000 | 0 |
| Andra långfristiga fordringar | 12 | 0 | 25 952 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **6 226 246** | **5 941 641** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Omsättningsfastigheter | | 66 818 | - |
| Hyresfordringar | 13 | 2 433 | 1 099 |
| Övriga fordringar | 14 | 92 873 | 20 530 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 2 942 | 3 573 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **165 066** | **25 202** |
| | | | |
| Likvida medel | 13, 16 | 248 772 | 197 191 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **413 838** | **222 393** |
| | | | |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **6 640 084** | **6 164 034** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 17 | 25 | 25 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 050 000 | 2 050 000 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 484 426 | 921 921 |
| **Summa eget kapital** | | **3 534 451** | **2 971 946** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 21 | 1 892 747 | 858 832 |
| Övriga långfristiga skulder | 13, 18, 19, 21 | 0 | 519 793 |
| Uppskjutna skatteskulder | 9 | 154 850 | 241 609 |
| Skuld leasing | 13 | 193 503 | 157 985 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **2 241 100** | **1 778 219** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 19, 23 | 806 271 | 1 330 523 |
| Leverantörsskulder | 13, 18 | 10 567 | 59 783 |
| Aktuella skatteskulder | 9 | 0 | 3 222 |
| Övriga skulder | 13, 18 | 0 | 234 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 47 695 | 20 107 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **864 533** | **1 413 869** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **6 640 084** | **6 164 034** |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2021-02-17** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Registrerat aktiekapital | 25 | | | 25 |
| Aktieägartillskott | | 2 050 000 | | 2 050 000 |
| Årets resultat | | | 921 921 | 921 921 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| **Årets totalresultat** | | | **921 921** | **921 921** |
| **Eget kapital 2021-12-31** | **25** | **2 050 000** | **921 921** | **2 971 946** |
| **Eget kapital 2022-01-01** | **25** | **2 050 000** | **921 921** | **2 971 946** |
| Aktieägartillskott | | 1 000 000 | | 1 000 000 |
| Årets resultat | | | -437 495 | -437 495 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| **Årets totalresultat** | | | **-437 495** | **-437 495** |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **25** | **3 050 000** | **484 426** | **3 534 451** |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31<br>(10 månader) |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före finansiella poster | | 67 743 | 45 850 |
| Erlagd ränta | 8 | -34 685 | -21 799 |
| Betald inkomstskatt | 9 | 302 | 305 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **33 360** | **24 356** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring av omsättningsfastigheter | | -54 142 | - |
| Förändringar av rörelsefordringar | | -60 747 | -14 202 |
| Förändringar av rörelseskulder | | -35 455 | -104 110 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-116 984** | **-93 956** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av dotterbolag, efter avdrag för likvida medel | | - | -2 308 989 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -845 257 | -629 085 |
| Förändring av andra långfristiga fordringar | | 23 952 | -25 952 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-821 305** | **-2 964 026** |
| **Finansieringsverksamheten** | 16, 21 | | |
| Upptagna lån från kreditinstitut | | 734 222 | 685 355 |
| Amorterade lån från kreditinstitut | | -224 559 | - |
| Utlåning från ägarbolag | | 110 888 | 519 793 |
| Amortering lån till ägarbolag | | -130 681 | - |
| Erhållet aktieägartillskott | | 500 000 | 2 050 000 |
| Inbetalt aktiekapital | | - | 25 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **989 870** | **3 255 173** |
| **Årets kassaflöde** | | **51 581** | **197 191** |
| Likvida medel vid årets början | | 197 191 | - |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **248 772** | **197 191** |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

# KONCERNENS NOTER

## Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

**Allmän information**

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget SBB Kåpan Bostad AB, organisationsnummer 559305-4943 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning. Moderbolaget har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Strandvägen 1, Stockholm.

Styrelsen har den 30 juni 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 30 juni 2023.

**Grunder för koncernredovisningen**

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom godkända av EU och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

**Koncernredovisning**

*Dotterbolag*

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

**RESULTATRÄKNING**

**Resultaträkningens intäkter**

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB Kåpan Bostad konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

**Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

För mer information om koncernens hyresavtal se not 4.

**Fastighetskostnader**

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

**Central administration**

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

**Ersättning till anställda**

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

**Låneutgifter**
Allmänna och särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Kvalificerade tillgångar är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter**
Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar.

**Skatter**
Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

**BALANSRÄKNING**

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

**Intresseföretag och joint ventures**
Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intressebolag eller joint venture redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade

**Omsättningsfastigheter**
Projekt- och exploateringsfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, och samhällsfastigheter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

**Inventarier**
Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

**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 andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

**Redovisning och borttagande**
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

**Klassificering och värdering av finansiella instrument**
Koncernens finansiella tillgångar består av 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: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 17 Finansiella risker.

**Klassificering och värdering av finansiella skulder**
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**Nedskrivning av finansiella tillgångar**
Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.
Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en 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 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 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

**Likvida medel**
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

**Uppskjuten skatt**
Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

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

## Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

**Nya standarder**
Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

**Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft**
Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att SBB Kåpan Bostad AB ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på SBB Kåpan Bostad ABs finansiella rapporter.
Därtill har IASB publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer SBB Kåpan Bostad AB under kommande räkenskapsår att analaysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på SBB Kåpan Bostad ABs finansiella rapporter.
Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning enligt av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på SBB Kåpan Bostad ABs finansiella rapporter.
Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2022 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBBs finansiella rapporter.

## Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

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

I samband med fastighetstransaktioner görs en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla SBB Kåpan Bostad AB, samt den tidpunkt då SBB Kåpan Bostad AB kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången. Förvärv av fastigheter är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB Kåpan Bostad ABs kontroll. Detta kan innefatta godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut. Först då dessa villkor är uppfyllda bedöms det sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället. Om skyldighet att betala ytterligare köpeskilling inte är beroende av SBB Kåpan Bostad ABs framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför SBB Kåpan Bostad ABs kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB Kåpan Bostad ABs bästa bedömning av vad som kommer att erläggas. Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskilling är beroende av SBB Kåpan Bostad ABs framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger. Försäljning av fastighet är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB Kåpan Bostad ABs kontroll såsom godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut, eller motpartens upptagande av finansiering. Försäljningen redovisas först vid det tillfället då samtliga villkor är uppfyllda och försäljningslikviden kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Från tidpunkten vid sådant tillfälle, fram till tidpunkten för erhållande av försäljningslikvid, redovisas ej erhållen försäljningslikvid som fordran. I de fall då SBB Kåpan Bostad AB kan komma att erhålla ytterligare köpeskilling i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas sådan köpeskilling som fordran först då samtliga villkor är uppfyllda och den tillkommande köpeskillingen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt samt att det är sannolikt att köpeskillingen kommer att erhållas. Sådan fordran redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB Kåpan Bostad ABs bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskillingen som tillgång i rapporten över koncernens finansiella ställning.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Beräkningen av uppskjuten skatt har gjorts utifrån samma nominella skattesats som för aktuell skatt, på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

## Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 158,9 mkr och utgörs huvudsakligen av bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. Totalt antal hyreskontrakt som inte utgör bostads- och bilplatshyreskontrakt uppgår till 21 stycken, motsvarande 14,2 mkr och 9 procent av redovisade intäkter.

## Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Anställda i moderbolaget** | | |
| Medelantal anställda | - | - |
| | | |
| **Anställda i dotterbolagen** | | |
| Medelantal anställda | 14 | 0,5 |
| kvinnor | 10 | 0,3 |
| män | 4 | 0,2 |
| | | |
| **Personalkostnader, moderbolaget** | | |
| Styrelse och övriga ledande befattningshavare | | |
| Summa | - | - |
| | | |
| Övriga anställda | | |
| Summa | - | - |
| | | |
| **Personalkostnader, dotterbolagen** | | |
| Styrelse och övriga ledande befattningshavare | | |
| Summa | - | - |
| | | |
| Övriga anställda | | |
| Löner och andra ersättningar | -6 809 | -236 |
| Sociala avgifter | -2 173 | -74 |
| Pensionskostnader | -255 | - |
| **Summa** | **-9 237** | **-311** |

| **Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare** | **Antal** | **Varav män** |
|---|---|---|
| Styrelse | 4 | 75% |
| VD och ledande befattningshavare | 1 | 100% |
| Totalt | 5 | 80% |

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under räkenskapsåret.

## Not 6 Driftskostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Fastighetskostnader** | | |
| Drift | -28 911 | -11 744 |
| Underhåll | -15 305 | -3 572 |
| Förvaltningsadministration | -23 326 | -33 361 |
| Fastighetsskatt | -2 880 | -1 947 |
| | | |
| **Centraladministration** | | |
| Övriga externa kostnader | -11 495 | -5 160 |
| Personalkostnader | -9 237 | -311 |
| **Summa** | **-91 154** | **-56 095** |

## Not 7 Arvode till revisor

| *Ernst & Young AB* | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | -1 700 | -1 400 |
| Annan revisionsverksamhet, övriga tjänster och skatterådgivning | - | -177 |
| **Summa** | **-1 700** | **-1 577** |

## Not 8 Finansiella kostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader kreditinsitut | -34 698 | -11 653 |
| Räntekostnader övriga skulder | -2 411 | -4 180 |
| Räntekostnader leasingskulder | -5 218 | -3 988 |
| Kreditavgift avseende byggnadskreditiv | -5 950 | -1 977 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden** | **-48 278** | **-21 799** |

## Not 9 Skatt

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

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | -30 | -2 917 |
| Uppskjuten skatt | 102 611 | -241 993 |
| **Redovisad skatt** | **102 581** | **-244 910** |

| **Avstämning av effektiv skattesats** | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **-540 077** | **1 166 830** |
| Skatt enligt gällande skattesats för koncernen 20,6% | 111 256 | -240 367 |
| **Skatteeffekt av:** | | |
| Justering aktuell skatt tidigare år | - | -2 203 |
| Ej avdragsgillt negativt räntenetto | -9 585 | -4 433 |
| Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskott | - | 4 762 |
| Övriga skattemässiga justeringar | 910 | -2 669 |
| **Redovisad skatt** | **102 581** | **-244 910** |

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*
I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

| **Uppskjuten skatteskuld** | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skatt fastigheter | -160 156 | -251 280 |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | -373 | -353 |
| Uppskjuten skatt underskottsavdrag | 5 679 | 10 024 |
| **Redovisat värde** | **-154 850** | **-241 609** |

Ospärrade underskottsavdrag per 2022-12-31 uppgår till 27,6 mkr vilket i sin helhet har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Savills Sweden AB. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,08 % - 4,30 %, hyresvärde mellan 1 678 - 3 101 kr/kvm och kalkylränta inom 3,99 - 6,43 %. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

| **Verkligt värde** | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **5 757 704** | **-** |
| Förvärv | 40 846 | 3 985 840 |
| Investeringar | 804 411 | 629 085 |
| Omklassificeringar | -12 676 | - |
| Orealiserade värdeförändringar | -559 542 | 1 142 779 |
| **Utgående redovisat värde** | **6 030 743** | **5 757 704** |

Under året har låneutgifter aktiverats med 26,7 mkr.

| **Värdeförändringar** | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Orealiserade värdeförändringar | -559 542 | 1 142 779 |
| Realiserade värdeförändringar | - | - |
| **Summa** | **-559 542** | **1 142 779** |

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

| | 2022-12-31 | |
|---|---|---|
| | **Förändring** | **Värdepåverkan** |
| Hyresvärde: | +/- 5 % | 280 100/-278 100 |
| Kalkylränta: | +/- 0,25 % | - 306 100/353 100 |
| Direktavkastningskrav: | +/- 0,25 % | - 306 100/353 100 |

## Not 11 Nyttjanderätt

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 157 985 | - |
| Tillkommande avtal | 35 518 | 157 985 |
| **Utgående redovisat värde** | **193 503** | **157 985** |

Utöver tomträttsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

## Not 12 Andelar i intresseföretag och andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 25 952 | - |
| Tillkommande förvärv | 2 000 | 25 952 |
| Avgående fordringar | -25 952 | - |
| **Utgående redovisat värde** | **2 000** | **25 952** |

## Not 13 Finansiella instrument

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

**Värdering av finansiella tillgångar och skulder**

| 2022-12-31 | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | - | 2 000 | 2 000 |
| Hyresfordringar | - | 2 433 | 2 433 |
| Likvida medel | - | 248 772 | 248 772 |
| **Summa** | **-** | **253 205** | **253 205** |
| | | | |
| **Finansiella skulder** | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinsitut | - | 1 892 747 | 1 892 747 |
| Kortfristiga skulder till kreditinsitut | - | 806 271 | 806 271 |
| Leverantörsskulder | - | 10 567 | 10 567 |
| Skuld leasing | - | 193 503 | 193 503 |
| **Summa** | **-** | **2 903 088** | **2 903 088** |

| 2021-12-31 | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | |
| Andra långfristiga fordringar | - | 25 952 | 25 952 |
| Hyresfordringar | - | 1 099 | 1 099 |
| Övriga fordringar | - | 20 530 | 20 530 |
| Likvida medel | - | 197 191 | 197 191 |
| **Summa** | **-** | **244 772** | **244 772** |
| | | | |
| **Finansiella skulder** | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinsitut | - | 858 832 | 858 832 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 519 793 | 519 793 |
| Kortfristiga skulder till kreditinsitut | - | 1 330 523 | 1 330 523 |
| Leverantörsskulder | - | 59 783 | 59 783 |
| Övriga skulder | - | 234 | 234 |
| **Summa** | **-** | **2 769 165** | **2 769 165** |

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

**Räntebärande fordringar och skulder**
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet för de räntebärande skulderna bedöms vid utgången av perioden till 2 677 826 tkr.

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

**Värdering till verkligt värde**
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:
Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

## Not 14 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 627 | 446 |
| Fordringar fastighetstransaktioner | 283 | 15 695 |
| Momsfordran | 1 396 | - |
| Skattefordran | 1 439 | 4 389 |
| Beviljat investeringsstöd | 86 838 | - |
| Övrigt | 2 290 | - |
| **Redovisat värde** | **92 873** | **20 530** |

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna hyresintäkter | - | 1 074 |
| Förutbetalda driftskostnader | 1 072 | 209 |
| Förutbetalada administrationskostnader | 1 453 | - |
| Förutbetalda försäkringskostnader | - | 506 |
| Förutbetalda räntekostnader | 417 | 1 107 |
| Förutbetald hyra och tomträttsavgäld | - | 677 |
| **Redovisat värde** | **2 942** | **3 573** |

## Not 16 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 248 772 | 197 191 |
| **Redovisat värde** | **248 772** | **197 191** |

## Not 17 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

| | Antal aktier | Aktiekapital |
|---|---|---|
| **Ingående värden 2022-01-01** | **25 000** | **25 000** |
| | - | - |
| **Utgående värden 2022-12-31** | **25 000** | **25 000** |

**Aktiekapital**
Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 25 000 aktier med ett kvotvärde på 1 kr.

## Not 18 Finansiella risker

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

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

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

***Likviditets- och finansieringsrisk***
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möte kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.
Att driva ett fastighetsbolag är kapitalintensivt. Bolaget finansieras genom eget kapital och säkerställda banklån. Kåpan Bostads likvida medel uppgick till 248 772 (197 191) tkr.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.
Kåpan Bostad har som strategi att ha en låg finansiell risk. Årets utveckling på finansmarknaden med väsentligt högre marknadsräntor har lett till att snitträntan ökat.
Kåpan Bostad har pågående diskussioner med flertalet banker och arbetar aktivt med att löpande refinansiera och förlänga sina utestående skulder.
För information om bolagets ställda säkerheter för långfristiga lån se not 22.

Koncernens kontraktsenliga utbetalningar inklusive räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

| | Löptidsanalys | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **2022-12-31** | <1 år | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | Totalt |
| Skulder till kreditinstitut, nominella belopp | 913 618 | 1 937 540 | - | - | **2 851 158** |
| Leasingskulder | - | - | - | 193 503 | **193 503** |
| Leverantörsskulder | 10 567 | - | - | - | **10 567** |
| **Summa** | **924 185** | **1 937 540** | **-** | **-** | **3 055 228** |

| **2021-12-31** | <1 år | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut, nominella belopp | 1 330 523 | 858 832 | - | - | **2 189 355** |
| Leasingskulder | - | - | - | 157 985 | **157 985** |
| Skulder till ägarbolag | - | - | - | 519 793 | **519 793** |
| Leverantörsskulder | 59 783 | - | - | - | **59 783** |
| Övriga kortfristiga skulder | 234 | - | - | - | **234** |
| **Summa** | **1 390 540** | **858 832** | **-** | **677 778** | **2 927 150** |

***Ränterisk***
Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för Kåpan Bostad. Ränterisk påverkar Kåpan Bostad dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i Kåpan Bostads löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Kåpan Bostads samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna, dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Kåpan Bostad. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränterisken ska mätas på Kåpan Bostads nettoskuldsättning.

**Räntoförfallostruktur**

| 2022-12-31 | Totalt |
|---|---|
| Rörligt | **2 305 249** |
| 1-2 år | **393 769** |
| 2-3 år | - |
| 4-5 år | - |
| **Summa** | **2 699 018** |

| 2021-12-31 | Totalt |
|---|---|
| Rörligt | **1 493 651** |
| 1-2 år | - |
| 2-3 år | **695 704** |
| 4-5 år | - |
| **Summa** | **2 189 355** |

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

Åldersanalys för hyresfordringar på balansdagen redovisas nedan.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ej förfallna hyresfordringar | 583 | 199 |
| Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar | 417 | - |
| Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar | 265 | 175 |
| Förfallna hyresfordringar >90 dagar | 1 465 | 1 022 |
| **Redovisat värde** | **2 730** | **1 396** |

| **Reservering hyresfordringar** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Årets reserveringar | -297 | -297 |
| **Summa reserv osäkra hyresfordringar** | **-297** | **-297** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **2 433** | **1 099** |

Fordringar utgörs av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Kåpan Bostad 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 19 Övriga långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder till ägarbolag | - | 519 793 |
| **Redovisat värde** | **0** | **519 793** |

För mer information om skulder till ägarbolag, se not 23.

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna personalkostnader | 603 | 39 |
| Upplupna driftkostnader | 10 362 | 2 064 |
| Upplupna transaktionskostnader | - | 878 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 15 202 | 10 618 |
| Upplupna räntor | 13 593 | 383 |
| Övriga poster | 7 935 | 6 125 |
| **Redovisat värde** | **47 695** | **20 107** |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

## Not 21 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | 2022-01-01 | Kassaflödes-påverkande transaktioner | Ej kassaflödes-påverkande transaktioner | Övertagen skuld vid förvärv | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 2 189 355 | 509 663 | - | - | 2 699 018 |
| Skulder till ägarbolag | 519 793 | -19 793 | -500 000 | - | 0 |
| **Summa** | **2 709 148** | **489 870** | **-500 000** | **-** | **2 699 018** |

| | 2021-02-17 | Kassaflödes-påverkande transaktioner | Ej kassaflödes-påverkande transaktioner | Övertagen skuld vid förvärv | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | - | 685 355 | - | 1 504 000 | 2 189 355 |
| Skulder till ägarbolag | - | 519 793 | - | - | 519 793 |
| **Summa** | **-** | **1 205 148** | **-** | **1 504 000** | **2 709 148** |

## Not 22 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 367 946 | 378 990 |
| Fastighetsinteckningar | 3 340 875 | 2 860 375 |
| **Summa** | **3 708 821** | **3 239 365** |

## Not 23 Transaktioner med närstående

Koncernens transaktioner med närstående inbegriper utlåning från ägarbolagen och på de lånen belöper ränta med 2-5 procent. Dessutom köper koncernen tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från bolag inom SBB-konceren. Prissättning på tjänsterna sker till marknadsmässiga villkor.
Fastighetstransaktioner med ägarbolagen samt med bolag samägda av bolag inom SBB-koncernen sker baserat på fastighetsvärderingar från externa värderingsinstitut.

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under räkenskapsåret.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Långfristiga skulder till bolag inom SBB koncernen, tkr | - | 519 793 |
| | | |
| Transaktioner med närstående bolag inom SBB-koncernen, mkr | | |
| Ränta | - | 1 |
| Inköp av förvaltningstjänster | 37 | 16 |
| Fastighetstransaktioner | - | 1 238 |
| | | |
| Transaktioner med bolag delägda av SBB-koncernen, mkr | | |
| Fastighetstransaktioner | - | 2 748 |

## Not 24 Händelser efter balansdagen

Under första halvåret 2023 har skulder om 557 miljoner kronor refinansierats och 700 miljoner kronor har erhållits i aktieägartillskott.
Under samma period har fastigheterna Ströpsta, Fruängen 2 samt del av Jordbro Östra, Najaden och Brandbergen tillträtts.
Koncernen anser sig stå väl rustad i förhållande till refinansiering och har vid behöv stöd från sina ägare.

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31<br>(10 månader) |
|---|---|---|---|
| Övriga intäkter | | 1 058 | 0 |
| Övriga rörelsekostnader | 3 | -4 261 | -5 572 |
| **Rörelseresultat** | | **-3 203** | **-5 572** |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 50 859 | 11 794 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -11 250 | -8 681 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **36 406** | **-2 459** |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| **Resultat före skatt** | | **36 406** | **-2 459** |
| Skatt | 6 | 1 166 | 0 |
| **Årets resultat** | | **37 572** | **-2 459** |

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31<br>(10 månader) |
|---|---|---|
| Årets resultat | 37 572 | -2 459 |
| Övrigt totalresultat | | 0 |
| Totalresultat för året | **37 572** | **-2 459** |

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7 | 31 178 | 25 |
| Uppskjutna skattefordringar | 6 | 1 166 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | 8, 15 | 3 271 785 | 2 412 548 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **3 304 129** | **2 412 573** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **3 304 129** | **2 412 573** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 8 | 193 405 | 444 391 |
| Övriga fordringar | | 396 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 1 496 | 11 794 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **195 297** | **456 185** |
| Likvida medel | 11 | 88 625 | 30 321 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **283 922** | **486 506** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **3 588 051** | **2 899 079** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 12, 18 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 25 | 25 |
| | | **25** | **25** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 3 047 541 | 2 050 000 |
| Årets resultat | | 37 572 | -2 459 |
| | | **3 085 113** | **2 047 541** |
| **Summa eget kapital** | | **3 085 138** | **2 047 566** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 13 | 496 637 | 496 637 |
| Skulder till koncernföretag | 10, 13, 15 | - | 40 533 |
| Övriga långfristiga skulder | 13 | - | 272 486 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **496 637** | **809 656** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | - | 10 293 |
| Övriga skulder | 9 | 37 | - |
| Leverantörsskulder | 9 | - | 4 396 |
| Skulder till koncernföretag | 15 | - | 22 156 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 6 239 | 5 012 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **6 276** | **41 857** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **3 588 051** | **2 899 079** |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i tkr | Aktiekapital | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2021-02-17** | **0** | **0** | **0** |
| Registrerat aktiekapital | 25 | | 25 |
| Aktieägartillskott | | 2 050 000 | 2 050 000 |
| Årets resultat | | -2 459 | -2 459 |
| **Årets totalresultat** | | **-2 459** | **-2 459** |
| **Eget kapital 2021-12-31** | **25** | **2 047 541** | **2 047 566** |
| **Eget kapital 2022-01-01** | **25** | **2 047 541** | **2 047 566** |
| Aktieägartillskott | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Årets resultat | | 37 572 | 37 572 |
| **Årets totalresultat** | | **37 572** | **37 572** |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **25** | **3 085 113** | **3 085 138** |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31<br>(10 månader) |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -3 203 | -5 572 |
| Erlagd ränta | 5 | -11 026 | -8 681 |
| Erhållen ränta | | - | 11 794 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **-14 229** | **-2 459** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändringar av rörelsefordringar | | 9 902 | -456 185 |
| Förändringar av rörelseskulder | | -3 132 | 41 857 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-7 459** | **-416 787** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Utlåning långfristiga lån till koncernföretag | | -313 097 | - |
| Investeringar i dotterbolag | | - | -25 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-313 097** | **-25** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission, bolagets bildande, etc. | 12 | - | 25 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 500 000 | 2 050 000 |
| Uppkomna fordringar hos koncernföretag | | - | -2 412 548 |
| Förändring övriga långfristiga skulder | 13 | -110 847 | 809 656 |
| Amorterade lån från kreditinstitut | | -10 293 | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **378 860** | **447 133** |
| **Årets kassaflöde** | | **58 304** | **30 321** |
| Likvida medel vid årets början | | 30 321 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **88 625** | **30 321** |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

# MODERBOLAGETS NOTER

## Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

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

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

**Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 16 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

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

## Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

## Not 3 Arvode till revisor

| *Ernst & Young AB* | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-03-04<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | 1 697 | 300 |
| **Summa** | **1 697** | **300** |

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernbolag | 50 859 | 11 794 |
| **Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden** | **50 859** | **11 794** |

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-03-04<br>- 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ränta på skulder till kreditinstitut | -11 004 | -5 794 |
| Ränta på skulder till ägarbolag | - | -1 343 |
| Övriga finansiella kostnader | -246 | -1 544 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden** | **-11 250** | **-8 681** |

## Not 6 Skatt

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-02-17<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | - | - |
| Uppskjuten skatt | 1 166 | - |
| **Redovisad skatt** | **1 166** | **-** |

| Avstämning av effektiv skattesats | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | **36 406** | **-2 459** |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%. | -7 500 | 507 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | 8 666 | -507 |
| **Redovisad skatt** | **1 166** | **0** |

## Not 7 Andelar i dotterföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 25 | 0 |
| Förvärv | - | 25 |
| Aktieägartillskott | 31 153 | - |
| **Utgående redovisat värde** | **31 178** | **25** |

*Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt ägda aktier och andelar. Se not 15 för komplett koncernstruktur.*

| Bolag | Org. nummer | Säte | Kapitalandel | Eget kapital 2022-12-31 | Redovisat värde 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| SBB Kåpan Bostadsfastigheter AB | 559305-4942 | Stockholm | 100% | 975 | 31 178 |
| **Utgående redovisat värde** | | | | **975** | **31 178** |

Transaktion 09222115557495944CC9 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

## Not 8 Fordringar hos koncernbolag

| Långfristigt | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående bokfört värde | 2 412 548 | - |
| Tillkommande fordringar | 859 237 | 2 412 548 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **3 271 785** | **2 412 548** |
| **Utgående redovisat värde** | **3 271 785** | **2 412 548** |

| Kortfristigt | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående bokfört värde | 444 391 | - |
| Tillkommande fordringar | - | 444 391 |
| Avgående fordringar | -250 986 | - |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **193 405** | **444 391** |
| **Utgående redovisat värde** | **193 405** | **444 391** |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda administrationskostnader | 1 350 | - |
| Upplupna ränteintäkter från koncernbolag | - | 11 794 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 146 | - |
| **Redovisat värde** | **1 496** | **11 794** |

## Not 10 Finansiella instrument

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

| 2022-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde | Finansiella tillgångar tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | - | 3 271 785 | 3 271 785 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | - | 193 405 | 193 405 |
| Likvida medel | - | 88 625 | 88 625 |
| **Summa** | - | **3 553 815** | **3 553 815** |
| **Finansiella skulder** | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | - | 496 637 | 496 637 |
| **Summa** | - | **496 637** | **496 637** |

| 2021-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde | Finansiella tillgångar tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | - | 2 412 548 | 2 412 548 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | - | 444 391 | 444 391 |
| Likvida medel | - | 30 321 | 30 321 |
| **Summa** | - | **2 887 260** | **2 887 260** |
| **Finansiella skulder** | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | - | 496 637 | 496 637 |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | - | 40 533 | 40 533 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 272 486 | 272 486 |
| Leverantörsskulder | - | 4 396 | 4 396 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | - | 10 293 | 10 293 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | - | 22 156 | 22 156 |
| **Summa** | - | **846 501** | **846 501** |

**Räntebärande skulder**
Koncernens räntebärande skulder som avses i detta stycke består av skulder till kreditinstitut. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande 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 11 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 88 625 | 30 321 |
| **Redovisat värde** | **88 625** | **30 321** |

## Not 12 Eget kapital

Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 25 000 aktier med ett kvotvärde på 1 kr.

## Not 13 Övriga långfristiga skulder

| Förfallotider | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 0 | 0 |
| **Summa** | **0** | **0** |

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna administrationskostnader | 5 000 | 5 012 |
| Upplupna driftskostnader | 541 | |
| Upplupna räntekostnader | 56 | |
| Övriga upplupna kostnader | 642 | |
| **Redovisat värde** | **6 239** | **5 012** |

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

## Not 15 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen och Kåpan Tjänstepension.
Bolagets transaktioner med närstående inbegriper bland annat utlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 2-5 procent ränta som betalas kvartalsvis.
Dessutom köper bolaget tjänster avseende administrativ förvaltning från bolag inom SBB-konceren. Prissättning på tjänsterna sker till marknadsmässiga villkor.
Se även upplysningar i not 23 Transaktioner med närstående för koncernen.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag | - | 22 156 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 193 405 | 444 391 |
| Långfristiga skulder hos koncernföretag | - | 40 533 |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | 3 271 785 | 2 412 548 |
| | | |
| Inköp av förvaltningstjänster från bolag inom SBB-koncernen | 701 | 5 012 |

**Koncernstruktur 2022-12-31**

| Namn | Organisationsnr | Ägare | Verksamhet | Land | Ägarandel |
|---|---|---|---|---|---|
| Hemvist Älta 109:7 AB | 559080-4315 | Hemvist Nacka Björnen AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Älta 109:6 AB | 559053-5380 | Hemvist Apelvägen AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Sala Backe 46:3 AB | 559117-5772 | Hemvist Uppsala Cykelkungen AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Västerås Hydran 2 AB | 559122-6088 | Hemvist Västerås Hydran AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Sicklaön 134:31 AB | 559053-5307 | Hemvist Nya Gatan AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Kåbo 61:3 AB | 556998-9642 | Hemvist Uppsala Svanen AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Kåbo 78:2 | 559122-6054 | Hemvist Uppsala Rudbeckia AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Vilunda 6:84 AB | 559177-3170 | Hemvist Upplands Väsby Drabanten AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Upplands Väsby Drabanten 2 AB | 559189-0909 | Hemvist i Mälardalen AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Vilunda 6:85 AB | 559177-3246 | Hemvist Upplands Väsby Drabanten 2 AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Romberga 23:61 AB | 559122-2947 | Hemvist Älvdansen II AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist i Mälardalen AB | 559051-3403 | SBB Kåpan Bostadsfastigheter AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Focken 1 & 2 AB | 556974-8527 | Hemvist i Mälardalen AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Neptun 1 AB | 559053-5273 | Hemvist i Mälardalen AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Norby 123:1 AB | 559053-5299 | Hemvist i Mälardalen AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Romberga 23:55 AB | 559077-7594 | Hemvist i Mälardalen AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen A | 559232-8735 | Hemvist i Mälardalen AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist i Jordbro AB | 559300-7254 | Hemvist i Mälardalen AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |
| SBB Kåpan Bostadsfastigheter AB | 559305-4942 | SBB Kåpan Bostad AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren AB | 556973-7264 | SBB Kåpan Bostadsfastigheter AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Vårholmen 6 | 559039-2212 | Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Järinge 2 AB | 559101-8733 | Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Söderby 2:60 & 2:61 AB | 559252-4697 | Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Ströpsta AB | 559208-8735 | Hemvist Nykvarn Kaffebryggaren AB | Fastighetsbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Jordbro I Holding AB | 559316-6779 | Hemvist i Mälardalen AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Jordbro II Holding AB | 559316-6787 | Hemvist i Mälardalen AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Penthouse HR AB | 559285-3609 | SBOU Penthouse Holding AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Penthouse ÄL AB | 559285-3617 | SBOU Penthouse Holding AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |
| Sveafastigheter Bostad Penthouse AB | 559256-3950 | Hemvist i Mälardalen AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |
| Hemvist Jordbro III AB | 559316-6753 | Hemvist i Mälardalen AB | Holdingbolag | Sverige | 100 |

## Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Pantsatta aktier i dotterbolag* | 31 178 | 25 |
| **Summa** | **31 178** | **25** |

*Fastighetsinteckningar om ett värde på 524 900 tkr har tagits i pant i koncernbolag för moderbolagets räkning.

## Not 17 Eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag | 1 511 274 | 284 806 |
| **Summa** | **1 511 274** | **284 806** |

## Not 18 Händelser efter balansdagen

För information om händelser efter balansdagen, se koncernens årsredovisning not 24.

## Not 19 Förslag till vinstdisposition

| kr | 2022-12-31 |
|---|---|
| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: | |
| Balanserat resultat | 3 047 540 987 |
| Årets resultat | 37 572 604 |
| | **3 085 113 591** |
| | |
| Disponeras så att: | |
| I ny räkning överföres | 3 085 113 591 |
| | **3 085 113 591** |

**SBB Kåpan Bostad AB**
559305-4934

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

Stockholm den 30 juni 2023

Lennart Schuss
Styrelsens ordförande

Gunnar Balsvik
Styrelseledamot

Ilija Batljan
Styrelseledamot

Marie Giertz
Styrelseledamot

Viktor Mandel
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557495944009 Signerat IB, LS, GB, VM, MG, GN

# Verifikat

Transaktion 09222115557495944009

## Dokument

Årsredovisning 2022 Kåpan Bostad Gabriels ver3
Huvuddokument
24 sidor
*Startades 2023-06-30 14:27:27 CEST (+0200) av Mia Valerius (MV)*
*Färdigställt 2023-06-30 16:23:21 CEST (+0200)*

## Initierare

Mia Valerius (MV)
SBB Norden AB
*mia.valerius@sbbnorden.se*

## Signerande parter

Ilija Batljan (IB)
SBB
*Personnummer 19670723-0253*
*ilija@sbbnorden.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilija Batljan"*
*Signerade 2023-06-30 14:33:44 CEST (+0200)*

Lennart Schuss (LS)
SBB
*Personnummer 19520429-4333*
*lennart@schuss.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul Lennart Schuss"*
*Signerade 2023-06-30 15:15:32 CEST (+0200)*

Gunnar Balsvik (GB)
Kåpan
*Personnummer 19590618-0111*
*gunnar.balsvik@kapan.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunnar Balsvik"*
*Signerade 2023-06-30 15:10:59 CEST (+0200)*

Viktor Mandel (VM)
Sveafastigheter
*Personnummer 19840205-0374*
*viktor.mandel@sbbnorden.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Viktor Petter Mandel"*
*Signerade 2023-06-30 14:42:32 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557495944009

Marie Giertz (MG)
Kåpan
*Personnummer 19681229-0242*
*marie.giertz@kapan.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Giertz"*
*Signerade 2023-06-30 15:15:00 CEST (+0200)*

Gabriel Novella (GN)
EY
*Personnummer 19820904-0057*
*gabriel.novella@se.ey.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL NOVELLA"*
*Signerade 2023-06-30 16:23:21 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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Kåpan Bostad AB, org.nr 559305-4934

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBB Kåpan Bostad AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av SBB Kåpan Bostad AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Penneo dokumentnyckel: TCXCE-3MZZ6-NFQ2A-OENTJ-8PIFL-QA6TE

Building a better working world

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: TCXCE-3MZZ6-NFQ2A-OENTJ-8PIFL-QA6TE

*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."*

**GABRIEL NOVELLA**
Auktoriserad revisor
*Serienummer: 19820904xxxx*
*IP: 94.234.xxx.xxx*
*2023-06-30 14:38:34 UTC*

BankID

*Penneo dokumentnyckel: TCXCE-3MZZ6-NFQ2A-OENTJ-8PIFL-QA6TE*

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

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

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