

# Årsredovisning

för

## SBB Sveafastigheter Bostad AB

559273-3363

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Viktor Mandel, Styrelseledamot

2023-07-13

Styrelsen för SBB Sveafastigheter Bostad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ägs till 100 % av SBB Sveafastigheter Holding AB, 559284-4756.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

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. Bolaget ingår i SBB-koncernen som har lång ränte- och kapitalbindning och har tillgång till back up-faciliteter för att täcka förfall.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b>
		(16 mån)
Nettoomsättning	0	6 654
Resultat efter finansiella poster	-79 913	-294 717
Soliditet (%)	98,8	99,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	2 941 195 555	-294 489 409	<b>2 646 731 146</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-294 489 409	294 489 409	<b>0</b>
Årets resultat			-79 913 499	<b>-79 913 499</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>2 646 706 146</b>	<b>-79 913 499</b>	<b>2 566 817 647</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 646 706 147
årets förlust	-79 913 499
	<b>2 566 792 648</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 566 792 648
	<b>2 566 792 648</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2020-09-25 -2021-12-31 (16 mån)</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	0	6 653 712
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>6 653 712</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 618 829	-12 553 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>	3	<b>-3 618 829</b>	<b>-12 553 492</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>-3 618 829</b>	<b>-5 899 780</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	109 081	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-76 095 243	-288 739 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-308 508	-77 578
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 294 670</b>	<b>-288 816 898</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-79 913 499</b>	<b>-294 716 678</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	227 269
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>227 269</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-79 913 499</b>	<b>-294 489 409</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-79 913 499</b>	<b>-294 489 409</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6, 7

2 590 422 992

2 652 480 235

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**2 590 422 992**

**2 652 480 235**

**Summa anläggningstillgångar**

**2 590 422 992**

**2 652 480 235**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

6 264 042

2 635 397

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

125 314

100 644

**Summa kortfristiga fordringar**

**6 389 356**

**2 736 041**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 054 785

308 935

**Summa kassa och bank**

**1 054 785**

**308 935**

**Summa omsättningstillgångar**

**7 444 141**

**3 044 976**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 597 867 133**

**2 655 525 211**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 646 706 147

2 941 195 555

Årets resultat

-79 913 499

-294 489 409

**Summa fritt eget kapital**

**2 566 792 648**

**2 646 706 146**

**Summa eget kapital**

**2 566 817 648**

**2 646 731 146**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

45 406

165 573

Skulder till koncernföretag

30 500 076

8 297 750

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

504 003

330 742

**Summa kortfristiga skulder**

**31 049 485**

**8 794 065**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 597 867 133**

**2 655 525 211**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2022	2020-09-25 -2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	100,00 %

### Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2020-09-25 -2021-12-31
Medelantalet anställda	0	0

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2020-09-25 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	109 081	0
	<b>109 081</b>	<b>0</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2020-09-25 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-308 560	-75 741
Övriga poster	52	
	<b>-308 508</b>	<b>-75 741</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 941 219 555	
Inköp		2 762 496 074
Lämnade tillskott	14 038 000	178 723 481
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 955 257 555</b>	<b>2 941 219 555</b>
Ingående nedskrivningar	-288 739 320	
Årets nedskrivningar	-76 095 243	-288 739 320
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-364 834 563</b>	<b>-288 739 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 590 422 992</b>	<b>2 652 480 235</b>

### Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel
Sveafastigheter Samhällsfastigheter AB	100	100
Sveafastigheter Bostad VI AB	100	100
Sveafastigheter Prisvärd Bostad AB	100	100
VR II Bostad AB	100	100
Sveafastigheter Utveckling AB	100	100
Sveafastigheter Bostad AB	100	100

	Org.nr
Sveafastigheter Samhällsfastigheter AB	559242-6968
Sveafastigheter Bostad VI AB	559074-8413
Sveafastigheter Prisvärd Bostad AB	559210-8251
VR II Bostad AB	559147-9414
Sveafastigheter Utveckling AB	559093-4526
Sveafastigheter Bostad AB	556985-1271

### Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med organisationsnummer 556981-7660 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med organisationsnummer 556981-7660 med säte i Stockholm.

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter att redovisa föreligger ej.

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Stockholm 2023-06-20

*Ilija Batljan*  
Ilija Batljan  
Ordförande

*Carl Lundh Mortimer*  
Carl Lundh Mortimer

*Krister Karlsson*  
Krister Karlsson

*Viktor Mandel*  
Viktor Mandel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-20

Ernst & Young AB

*Linda-Marie Emilsson*  
Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Sveafastigheter Bostad AB, org.nr 559273-3363

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBB Sveafastigheter Bostad AB för räkenskapsåret 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 SBB Sveafastigheter Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBB Sveafastigheter Bostad 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## 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 SBB Sveafastigheter Bostad AB för räkenskapsåret 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### 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 SBB Sveafastigheter Bostad 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, viktiga 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 20 juni 2023

Ernst & Young AB

*Linda-Marie Emilsson*

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor