

2024072404425

**Samhäll Äldreboende Fastighets AB**  
**Org nr 559055-2799**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 Samhäll Äldreboende Fastighets AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2024-07-10

  
Annika Ekström

**Samhäll Äldreboende Fastighets AB**  
**Org nr 559055-2799**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 Samhäll Äldreboende Fastighets AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2024-07-10  
  
Annika Ekström

**Samhäll Äldreboende Fastighets AB**  
**Org nr 559055-2799**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023**

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.

## 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

Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att skapa oro i världsekonomin samtidigt som den höga inflationen och ökande räntekostnader skapar osäkerhet inom finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkats negativt av försämrade möjlighet till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det risk för att förutsättningar till fortsatt drift inte föreligger, vilket i förlängningen kan bli ogynnsamt för bolaget.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	28 857	-4 607	-1 920	-384	-967
Balansomslutning	tkr	265 403	231 732	230 553	23 390	23 311
Soliditet	%	12,0	0,2	0,9	14,9	16,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	3 001 904
Årets resultat	28 857 109
	<hr/>
	<u>31 859 013</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	31 859 013
	<hr/>
	<u>31 859 013</u>

kronor



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		—	—
<b>Driftnetto</b>		0	0
Centraladministration		-7	-
		—	—
<b>Rörelseresultat</b>	5	-7	0
Resultat från andelar i koncernföretag	6	37 343	-
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 385	343
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 391	-4 950
		<u>-8 006</u>	<u>-4 607</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-8 006	-4 607
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		29 330	-4 607
Skatt på årets resultat	9	-473	-
		<u>-473</u>	<u>-</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>28 857</u>	<u>-4 607</u>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	10		
Andelar i koncernföretag	11	185 484	231 257
Fordringar hos koncernföretag	5, 12	79 184	-
Uppskjutna skattefordringar	13	2	475
		<u>264 670</u>	<u>231 732</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>264 670</u>	<u>231 732</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	10		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		733	-
		<u>733</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>733</u>	<u>0</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>265 403</u>	<u>231 732</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	14	3 002	5 081
Årets resultat		28 857	-4 607
		—	—
		31 859	474
		—	—
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 909</b>	<b>524</b>
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	10 5, 15	26 145	23 927
		—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 145</b>	<b>23 927</b>
		—	—
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	10 5	207 281	207 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68	-
		—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>207 349</b>	<b>207 281</b>
		—	—
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>265 403</b>	<b>231 732</b>
		—	—

## Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Bundet eget kapital Uppskrivnings-fond	Bundet eget kapital Reservfond	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	-	-	<b>1 911</b>	<b>1 961</b>
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	3 170	3 170
Årets resultat	-	-	-	-4 606	-4 606
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>475</b>	<b>525</b>
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	2 527	2 527
Årets resultat	-	-	-	28 857	28 857
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 859</b>	<b>31 909</b>

### *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 10 405 tkr (7 878 tkr).

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-7	-
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Erhållen ränta		2 385	343
Erlagd ränta		-10 391	-4 950
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>		<b>-8 013</b>	<b>-4 607</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		-733	-
Förändring av kortfristiga skulder		68	331
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital</b>		<b>-8 678</b>	<b>-4 276</b>
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-	-331
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		89 419	-
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-79 184	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>10 235</b>	<b>-331</b>
Erhållna aktieägartillskott		-3 775	2 322
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		2 219	2 285
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 556</b>	<b>4 607</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Samhäll Äldreboende Fastighets AB med org nr 559055-2799 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB org nr 559053-5182 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 Samhäll Äldreboende Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

Samhäll Äldreboende Fastighets AB 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.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

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**

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

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. 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.

### **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 förknippade med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen.

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning 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

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till 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 marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument,

fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

#### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när 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.

### **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.

### **Värdering av finansiella instrument**

#### *Klassificering och värdering av finansiella tillgångar*

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

#### *Skuldinstrument*

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

#### *Egetkapitalinstrument*

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

#### *Derivat*

Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt 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.

### *Hysesfordringar*

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

### *Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde*

För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en 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 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-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.

Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

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

		<u>23-12-31</u>	<u>22-12-31</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	207 281	207 281
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	26 145	23 927
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	79 184	-

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	37 343	-
Summa	<u>37 343</u>	<u>0</u>

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter koncernföretag	2 385	343
Summa	<u>2 385</u>	<u>343</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader koncernföretag	-10 391	-4 950
Summa	<u>-10 391</u>	<u>-4 950</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skattekostnad	-473	-
Total skattekostnad	<u>-473</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	29 330	-4 607
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (21,4%)	-6 042	949
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-949
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	7 693	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-1 649	-
Minskat skattepliktigt resultat pga underskott	-1	-
Justering uppskjuten skatt underskott	-473	-
Redovisad skattekostnad	<u>-473</u>	<u>-</u>

**Not 10 Finansiella instrument**

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2023-12-31</u>		
<b>Finansiella tillgångar</b>	—	—
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	26 145	0
Övriga kortfristiga skulder	<u>207 281</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>233 426</b>	<b>0</b>
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2022-12-31</u>		
<b>Finansiella tillgångar</b>	—	—
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	23 927	0
Övriga kortfristiga skulder	<u>207 280</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>231 207</b>	<b>0</b>

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

<u>tkr, 2023-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
<b>Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
<b>Skulder värderade till verkligt värde</b>			
Derivatinstrument	0	0	0
<b>Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	26 145	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>26 145</b>	<b>0</b>

<u>tkr, 2022-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
<b>Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
<b>Skulder värderade till verkligt värde</b>			
Derivatinstrument	0	0	0
<b>Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	23 927	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>23 927</b>	<b>0</b>

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.

Värdering till verkligt värde per 2022-12-31:

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.

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	231 258	230 079
Förvärv	-	1 179
Lämnade aktieägartillskott	6 301	-
Försäljning	-52 075	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 484	231 258
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>185 484</u>	<u>231 258</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Fagerhultsfastigheter 1 AB	556901-9884	Stockholm
Rikshem Polarhus AB	556214-2298	Stockholm
SBB Krutbacken AB	559317-1316	Stockholm
Rikshem Arosia Hässlö AB	559315-8537	Stockholm
Arosia Vaktchefen AB	559317-1332	Stockholm

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 23-12-31</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>
Fagerhultsfastigheter 1 AB	100	100	500	23 311	23 311
Rikshem Polarhus AB	100	100	55 000	146 333	146 333
SBB Krutbacken AB	100	100	500	15 840	15 590
Rikshem Arosia Hässlö AB	100	100	500		33 342
Arosia Vaktchefen AB	100	100	500		12 602
				<hr/>	<hr/>
Summa				<u>185 484</u>	<u>231 178</u>

**Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
- Tillkommande fordringar	79 184	-
- Avgående fordringar	-	-
- Omklassificeringar m m	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 184	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>79 184</u>	<u>0</u>

**Not 13 Uppskjuten skattefordran**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	1	475
Fastigheter	-	-
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskjuten skattefordran	<u>1</u>	<u>475</u>

**Not 14 Förslag till disposition av resultatet**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	3 002
Årets vinst	28 857
	<hr/>
	<u>31 859</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs

31 859

31 859

**Not 15 Långfristiga skulder hos koncernföretag**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 927	21 642
- Tillkommande skulder	2 218	2 285
- Avgående skulder	-	-
- Omklassificeringar m m	-	-
	<u>26 145</u>	<u>23 927</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 145	23 927
Utgående redovisat värde	<u>26 145</u>	<u>23 927</u>

**Not 16 Likvida medel**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 17      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ för fastställelse.

Stockholm \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Leiv Synnes  
Ordförande

Annika Ekström  
Styrelseledamot

Krister Karlsson  
Styrelseledamot

Daniel Tellberg  
Styrelseledamot

# Verifikat

Transaktion 09222115557519784747

## Dokument

559055-2799 Samhäll Äldreboende Fastighets AB 2023

ÅR.pdf

Huvuddokument

26 sidor

Startades av Mia Valerius (MV)

Färdigställt 2024-06-13 14:47:57 CEST (+0200)

## Initierare

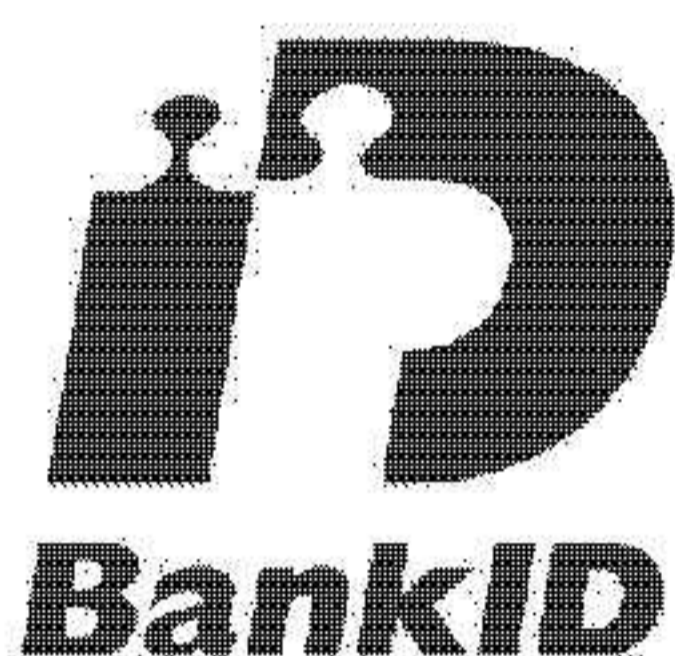
Mia Valerius (MV)

[mia.valerius@sbbnorden.se](mailto:mia.valerius@sbbnorden.se)

## Signerare

Annika Ekström (AE)

[annika.ekstrom@sbbnorden.se](mailto:annika.ekstrom@sbbnorden.se)



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

Signerade 2024-06-13 10:56:13 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)

[krister@sbbnorden.se](mailto:krister@sbbnorden.se)

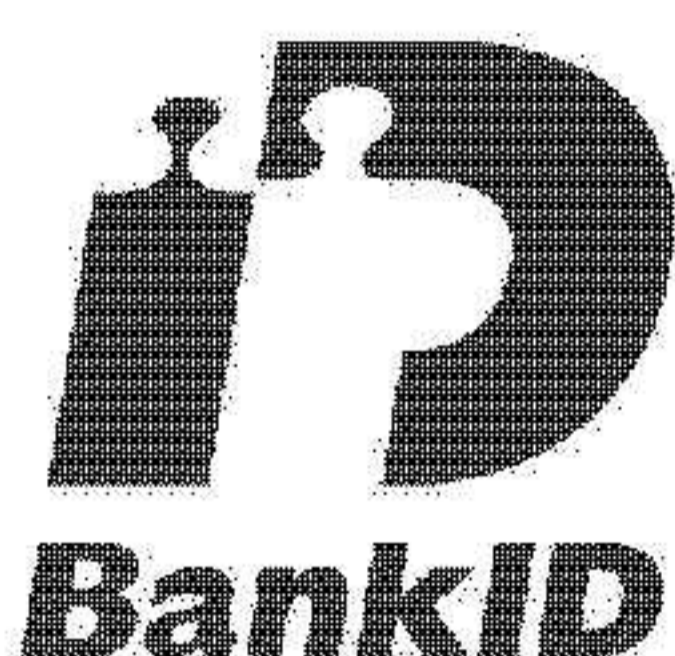


Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"

Signerade 2024-06-13 14:47:57 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)

[leiv@sbbnorden.se](mailto:leiv@sbbnorden.se)



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

Signerade 2024-06-13 12:20:03 CEST (+0200)

Daniel Tellberg (DT)

[daniel.tellberg@sbbnorden.se](mailto:daniel.tellberg@sbbnorden.se)



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

Signerade 2024-06-13 09:12:57 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557519784747

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>

