

SBB Backa Trygghetsbostaden AB
Org nr 559469-6394

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-25 - 2024-12-31

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.

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Backa Trygghetsbostaden AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 19 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 19 juni 2025



 Daniel Tellberg



SBB Backa Trygghetsbostaden AB
Org nr 559469-6394

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-25 - 2024-12-31

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

Detta är bolagets första räkenskapsår, som avser perioden 2024-01-25 till 2024-12-31. Inga jämförelsesiffror redovisas.

Bolaget har under året namnändrats från Goldcup 34657 AB till SBB Backa Trygghetsbostaden AB.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 75 216 tkr.

Bolaget har under året förvärvat andelar i 556904-9884 Fagerhultfastigheter AB.

Bolaget har under året förvärvat andelar i 559168-5887 SBB Sigurd 6 Fastighets AB.

Bolaget har under året förvärvat andelar i 556041-1638 Estländaren Fastighet AB.

Bolaget har under året förvärvat andelar i 969676-4340 OH Vinstra Kommanditbolag.

Bolaget har under året förvärvat andelar i 559044-2959 SBB Mariefred AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024-12-31-2024-01-25</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	-73 672
Balansomslutning	tkr	273 234
Soliditet	%	0,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

2024-12-31-2024-01-25

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	75 216 000
Årets resultat	-75 215 843

kronor 157

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs 157

kronor 157



Resultaträkning	Not	2024-01-25 -2024-12-31
		—
Driftnetto		0
Centraladministration		-22
		—
Rörelseresultat	5	-22
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-61 959
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 012
		—
Summa resultat från finansiella poster		-11 691
Resultat efter finansiella poster		-73 672
Skatt på årets resultat	9, 10	-1 544
		—
Årets förlust		<u>-75 216</u>

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

Balansräkning	Not	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Uppskjutna skattefordringar	10	4 —
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	11	
Andelar i koncernföretag	15	273 230
Summa anläggningstillgångar		<u>273 234</u>
Summa tillgångar		<u>273 234</u>

Balansräkning	Not	2024-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital		25
		—
<u>Fritt eget kapital</u>	12	
Balanserat resultat		75 216
Årets förlust		-75 216
		—
		0
		—
Summa eget kapital		25
		—
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	16	1 548
		—
Summa avsättningar		1 548
		—
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	11 5, 17	259 948
		—
Summa långfristiga skulder		259 948
		—
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	11 5	11 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8
		—
Summa kortfristiga skulder		11 713
		—
Summa eget kapital och skulder		<u>273 234</u>

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
Eget kapital 2024-01-25	25	-	-	-	25
Årets resultat	-	-	-	-75 216	-75 216
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	75 216	75 216
Eget kapital 2024-12-31	25	0	0	0	25

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 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.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 75 216 tkr.

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-25 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-22
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Erhållen ränta		1 321
Erlagd ränta		-13 012
		<hr/>
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-11 713
Förändring av kortfristiga skulder		11 713
		<hr/>
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		0
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-335 189
		<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-335 189
Nyemission, bolagets bildande etc.		25
Erhållna aktieägartillskott		75 216
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		259 948
		<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		335 189
Årets kassaflöde		0
Likvida medel vid årets början		-
		<hr/>
Likvida medel vid årets slut	13	<u>0</u>

Noter

Not 1 Allmän information

SBB Backa Trygghetsbostaden AB med org nr 559469-6394 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Offentliga Hus Holding 2 AB org nr 559225-7306 med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som SBB Backa Trygghetsbostaden AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Offentliga Hus Holding 2 AB org nr 559225-7306, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen 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.

Redovisningsprinciper

Bolaget har under räkenskapsåret 2024 tillämpat förändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

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 och ändrade standarder med tillämpning från 2024

Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månadersperiod. SBB har konstaterat att det inte får någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

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 2-10 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- 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.

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-koncernen.

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-10 % ränta som betalas kvartalsvis.

Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.

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

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

		<u>2024</u>
Försäljning	(tkr)	-
Inköp	(tkr)	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	11 705
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	259 948
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-25 <u>-2024-12-31</u>
Resultatandel från kommanditbolag	2 722
Nedskrivningar	-64 681
Summa	<u>-61 959</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-25 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkter koncernföretag	1 321
Summa	<u>1 321</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-25 <u>-2024-12-31</u>
Räntekostnader koncernföretag	13 012
Summa	<u>13 012</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-01-25 <u>-2024-12-31</u>
Uppskjuten skattekostnad	1 544
Total skattekostnad	<u>1 544</u>
Redovisat resultat före skatt	-73 672
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	15 176
Resultat KB/HB	561
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13 325
Ej avdragsgillt räntenetto	-2 408
Minskat skattepliktigt resultat pga underskott	-4
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-1 548
Justering uppskjuten skatt underskott	4
Redovisad skattekostnad	<u>-1 544</u>

Not 10 Uppskjuten skattefordran

	<u>2024-12-31</u>
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:	
Underskottsavdrag	4
Fastigheter	-
Summa uppskjuten skattefordran	<u>4</u>

Not 11 Finansiella instrument

<u>tkr, 2024-12-31</u>	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet <u>anskaffningsvärde</u>	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde <u>via Årets resultat</u>
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Summa	0	0
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader	8	0
Summa	8	0

<u>tkr, 2024-12-31</u>	Noterade priser på <u>aktiva marknader</u>	Andra observerbara <u>indata</u>	Ej observerbar <u>indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	0	0	0

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024.
Värdering till verkligt värde per 2023-12-31:
Jämförelse år

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

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 12 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	75 216
Årets vinst	<u>-75 216</u>
	<u>0</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	-
	<u>0</u>

Not 13 Likvida medel

	<u>2024-12-31</u>
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>

Not 15 Andelar i koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>
Förvärv	320 819
Resultatfördelning HB/KB	2 722
Lämnade aktieägartillskott	14 370
	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 911
Årets nedskrivningar	-64 681
	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>273 230</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
SBB Mariefred AB	559044-2959	Stockholm
OH Vinstra Kommanditbolag	969676-4340	Stockholm
Estländaren Fastighet AB	556041-1638	Stockholm
SBB Sigurd 6 Fastighets AB	559168-5887	Stockholm
Fagerhultfastigheter 1 AB	556904-9884	Stockholm
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag	916507-0542	Stockholm

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 24-12-31</u>
SBB Mariefred AB	100	100	500	39 779
OH Vinstra Kommanditbolag	1	1		64
Estländaren Fastighet AB	100	100	21 600	1 106
SBB Sigurd 6 Fastighets AB	100	100	50 000	86 318
Fagerhultfastigheter 1 AB	100	100	500	81 318
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag	99	99		<u>64 645</u>
Summa				<u>273 230</u>

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:

Temporära skillnader på
fastigheter

1 548

Summa uppskjuten skatteskuld

1 548

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 17 Långfristiga skulder hos koncernföretag

2024-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

-

- Tillkommande skulder

259 948

- Avgående skulder

-

- Omklassificeringar m m

-

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

259 948

Utgående redovisat värde

259 948

Not 18 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

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Verifikat

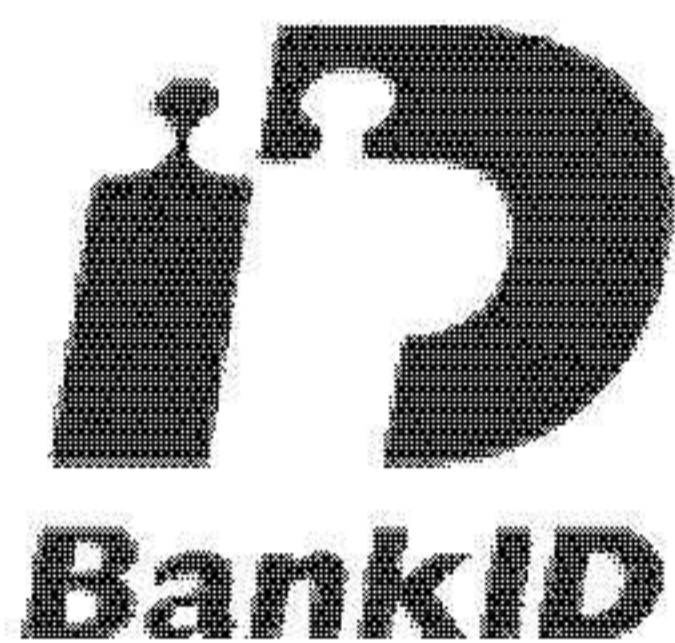
Transaktion 09222115557549480018

Dokument

559469-6394_SBB Backa Trygghetsbostaden AB_ÅR
2024_OH2.pdf
Huvuddokument
24 sidor
Initiated on 2025-06-15 05:48:19 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-06-18 14:45:33 CEST (+0200)

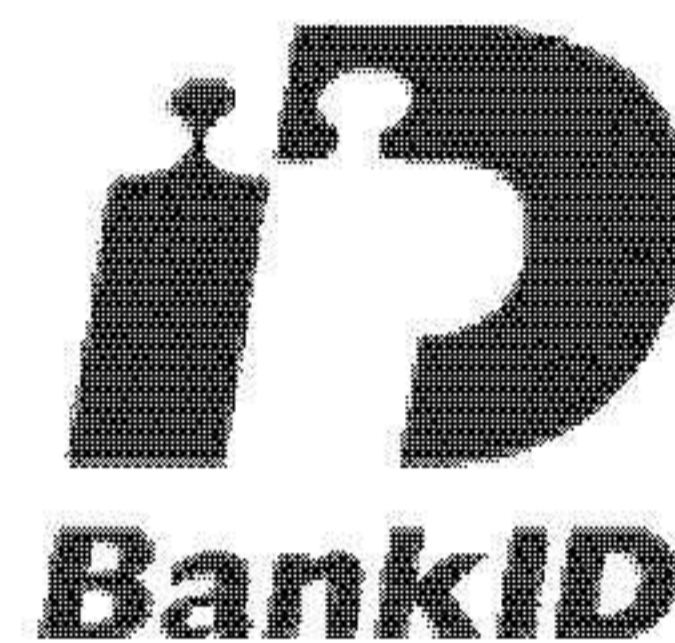
Signerare

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



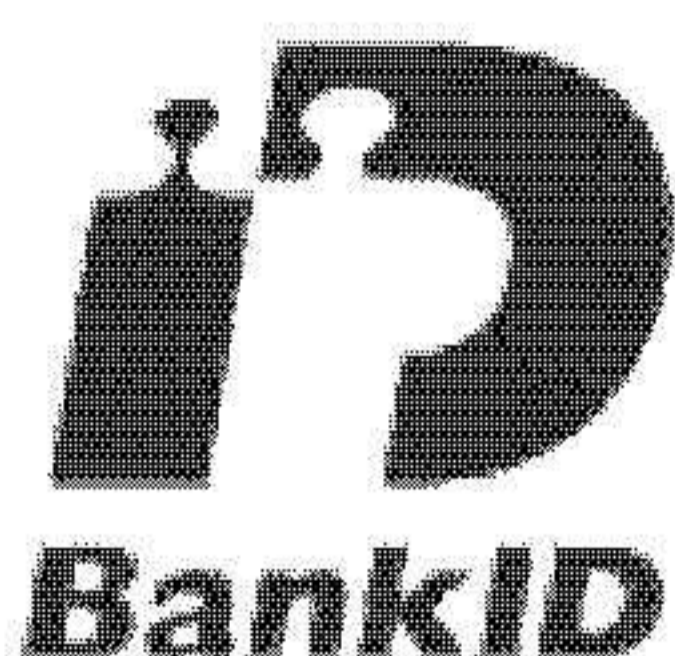
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-06-15 14:45:09 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
Personnummer 19700817-6633
krister@sbbnorden.se
+46703525665



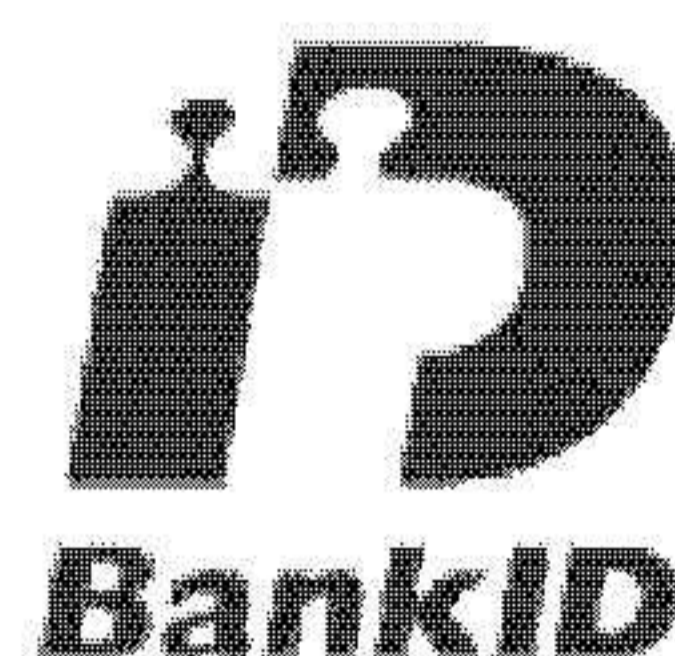
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Krister Karlsson"
Signerade 2025-06-15 14:49:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv
Inge Synnes"
Signerade 2025-06-15 18:24:10 CEST (+0200)

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



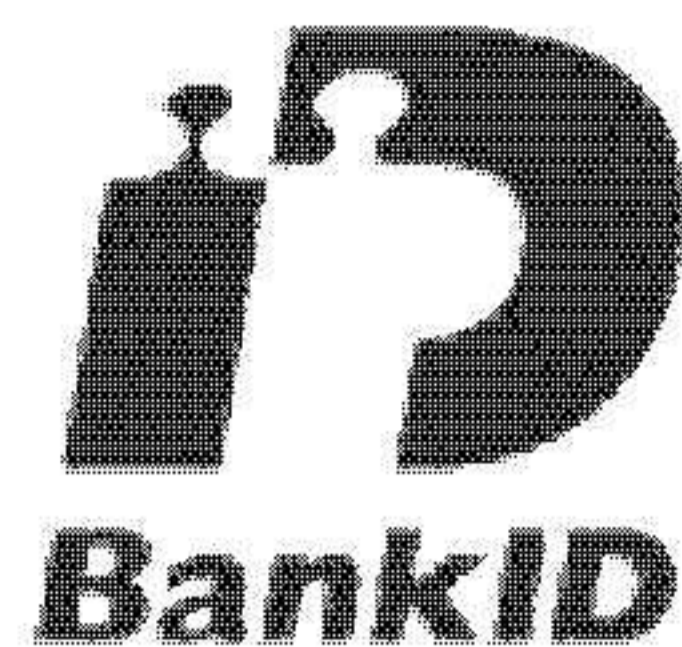
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-06-15 15:57:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549480018

Peter Bergström (PB)
Personnummer 19900201-3259
peter.bergstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER BERGSTRÖM"
Signerade 2025-06-18 14:45:33 CEST (+0200)

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





**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Backa Trygghetsbostaden AB, org.nr 559469-6394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBB Backa Trygghetsbostaden AB för år 2024-01-25 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBB Backa Trygghetsbostaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Backa Trygghetsbostaden 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. 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Backa Trygghetsbostaden AB för år 2024-01-25 –2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SBB Backa Trygghetsbostaden AB enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

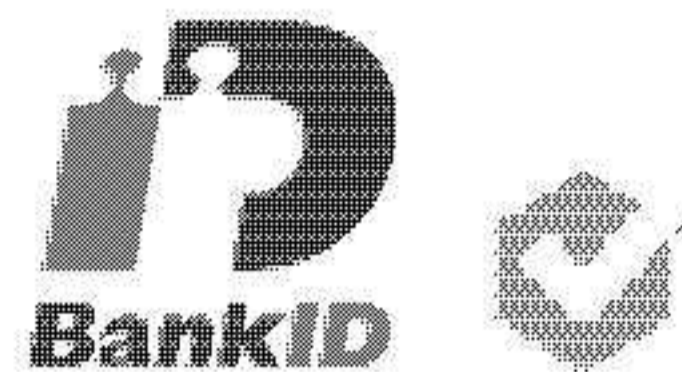
PETER BERGSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 96145898d50949[...]5da701393c81c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 12:52:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Årsredovisning och koncernredovisning

Offentliga Hus Holding 2 AB

Org.nr 559225-7306

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Offentliga Hus Holding 2 AB, 559225-7306 ("Offentliga Hus 2") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

Offentliga Hus Holding 2's verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av främst samhällsfastigheter.

Bolaget ägs till 100% av Offentliga Hus i Norden AB (publ), 556824-2696 som i sin tur ägs av SBB i Norden AB, 559053-5174. SBB i Norden AB ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) 559487-8703 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbestånd

Offentliga Hus Holding 2 äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning. De har även ett mindre antal bostäder i sin portfölj. Fastighetsbeståndet består av 35 fastigheter (31).

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden ökat med 60% till 4 082 525 Tkr (2 544 850) (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,48 % (5,05) på rullande 12 månaders basis. Offentliga Hus Holding 2's värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har kordinerats med SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2024-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 4 082 525 Tkr (2 544 850). Under perioden har fastigheter för 1 838 328 Tkr förvärvats och 267 938 Tkr avyttrats. Därtill har 25 312 Tkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 215 783 Tkr (203 824), en ökning med 6% jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 142 076 Tkr (128 674). Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 267 938 Tkr avyttrats.

Offentliga Hus Holding 2 finansieringsbehov tillgodoses i huvudsak genom externa lån. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 17,7 % (31).

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Offentliga Hus Holding 2 att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 686 983 Tkr (198 624) och finansnettot uppgick till -84 223 tkr (15 147).

Kostnaderna för central administration uppgick till -18 107 Tkr (-15 130).

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -52 289 Tkr (-321 459). I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling genom högre driftnetto som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -7 466 Tkr (-11 672) och uppskjuten skatt till 16 943 Tkr (59 482), där den positiva uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till -36 952 Mkr (-145 897). Resultatökning beror på en kombination av högre intäkter jämfört med samma period året innan och lägre driftnetto hänförligt till avyttringar.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 1 606 377 Tkr (1 643 330). Soliditeten uppgick till 38,9% (62). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 11 409 Tkr (0). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 34 542 Tkr (118 067).



Väsentliga händelser under året

Under året har 13 fastigheter köpts till ett bokfört värde av 1 838 328 Tkr samt 9 fastigheter sålts till ett bokfört värde av 267 938 Mkr. Under året har koncernen tagit upp ny finansiering om 1 273 Mkr.

Utsikter för 2025

Offentliga Hus Holding 2 ska fortsätta vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar. Fokus ska ligga på långsiktigt fastighetsägande i segmenten skola, vård och omsorg samt fastigheter inom kommunal förvaltning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det risk för att förutsättningarna till fortsatt drift inte föreligger.

Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2025 har två bolag sålts externt med ett försäljningsvärde på 64 Mkr.

Koncernen	2024	2023
Nettoomsättning	215 783	203 824
Driftnetto	142 076	128 674
Årets resultat	-36 952	-145 897
Marknadsvärde fastigheter	4 082 525	2 544 850
Antal fastigheter	35	31
Belåningsgrad (%)	56,1%	31,0%
Räntetäckningsgrad (ggr)	8,6	-21,6
Soliditet (%)	38,9%	62,0%

Moderbolaget	2024	2023
Årets resultat, mkr	-186 817	-110 594
Balansomslutning	4 549 698	2 132 846
Soliditet (%)	16,2%	43,2%

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto:	Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.
Marknadsvärde fastigheter:	Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.
Antal fastigheter:	Antal fastigheter vid periodens utgång.
Belåningsgrad (%):	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar. Med räntebärande skulder avses skulder till kreditinstitut, långa och korta skulder till närstående bolag samt långa och korta övriga skulder som är räntebärande.
Räntenetto	Ränteintäkter minus räntekostnader.
Räntetäckningsgrad (ggr)	Förvaltningsresultatet efter återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader i förhållande till räntenetto under perioden.
Soliditet (%):	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	923 328 657
Årets resultat	<u>-186 816 504</u>
	736 512 153
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att: i ny räkning överföres	<u>736 512 153</u>



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter	4	215 783	203 824
Övriga intäkter		257	465
Fastighetskostnader	5	-63 817	-68 989
Fastighetsskatt	5	-10 147	-6 625
Driftnetto		142 076	128 674
Centraladministration	5, 6	-18 107	-15 130
Resultat före finansiella poster		123 970	113 544
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-52 289	-321 459
Rörelseresultat		71 681	-207 914
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	602 760	213 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-686 983	-198 624
Summa Finansnetto		-84 223	15 147
Bokslutsdispositioner			
		-	-939
Aktuell skatt	9	-7 466	-11 672
Uppskjuten skatt	9	-16 943	59 482
Årets resultat		-36 952	-145 897
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-38 016	-145 067
Innehav utan bestämmande inflytande		1 064	-830

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat	-36 952	-145 897
Årets totalresultat efter skatt	-36 952	-145 897
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	-38 016	-145 067
Innehav utan bestämmande inflytande	1 064	-830



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 082 525	2 544 850
Nyttjanderätt	11	6 369	8 462
Summa materiella anläggningstillgångar		4 088 894	2 553 312
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	12	-	1 545
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	1 545
Summa anläggningstillgångar		4 088 894	2 554 856
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	12	6 648	8 413
Övriga kortfristiga fordringar	12,13	13 360	68 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 974	17 091
Kassa och bank	12,15	11 409	-
Summa omsättningstillgångar		44 391	94 382
SUMMA TILLGÅNGAR		4 133 285	2 649 238
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	50	50
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		1 606 327	1 633 198
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Innehav utan bestämmande inflytande		-	10 082
Summa eget kapital		1 606 377	1 643 330
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder		129 631	112 691
Leasingskuld	11	6 162	8 187
Långfristiga skulder till närstående bolag	12,17	728 966	813 486
Övriga långfristiga skulder	12	1 500	1 500
Summa långfristiga skulder		866 260	935 863
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	12,17	1 587 211	-
Leverantörsskulder	12, 17	2 119	2 799
Aktuella skatteskulder		493	6 782
Övriga kortfristiga skulder	12, 17	2 465	5 766
Leasingskuld	12	207	275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	68 154	54 424
Summa kortfristiga skulder		1 660 649	70 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 133 285	2 649 238



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	50	1 778 265	10 912	1 789 227
Årets totalresultat	-	-145 067	-830	-145 897
Eget kapital 2023-12-31	50	1 633 198	10 082	1 643 330
Eget kapital 2024-01-01	50	1 633 198	10 082	1 643 330
Årets totalresultat	-	-38 016	1 064	-36 952
Inlösen minoritet	-	11 146	-11 146	-
Eget kapital 2024-12-31	50	1 606 327	-	1 606 377



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		142 076	128 674
Centraladministration		-18 107	-15 130
Ej kassaflödespåverkande poster		-	8
Erhållen ränta		609 307	210 725
Erlagd ränta		-684 980	-198 853
Betald inkomstskatt		-13 755	-7 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 542	118 067
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		54 853	-1 404
Förändringar av rörelseskulder		7 567	-917 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		96 962	-801 265
Investeringsverksamheten			
Investingar i befintliga fastigheter		-25 312	-14 820
Förvärv av fastigheter		-1 518 450	-
Avyttring fastigheter		267 938	464 661
Förändring av andra materiella anläggningstillgångar		-	17
Förändring av långfristiga fordringar		1 545	-1 545
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 274 279	448 312
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 273 244	-
Förändring skulder till närstående bolag		-84 520	349 926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 188 724	349 926
Årets kassaflöde		11 409	-3 026
Likvida medel vid årets början		-	3 026
Likvida medel vid årets slut	15	11 409	-



KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Offentliga Hus Holding 2 AB, organisationsnummer 559225-7306 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm.

Bolaget ägs till 100 % av Offentliga Hus i Norden AB, 556824-2696 som i sin tur ägs av SBB i Norden AB, 559053-5174. SBB i Norden AB ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). 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. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärdet 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.

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 kontraktperioden. 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 Offentliga Hus Holding 2 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 avvyringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

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 hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntointäkter 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 hänförs.

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 baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas 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.

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.



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

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 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 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.

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 inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

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 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 kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäckningen 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.

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde

I posten finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde redovisas företag i vilka koncernen inte utövar ett betydande inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet inte uppgår till minst 20 procent av rösterna. Omvärderingar av innehavet 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 realiserar 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 Uppllysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

Under räkenskapsåret 2024 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Inga beslutade kommande standarder bedöms få en väsentlig effekt på koncernens resultat och finansiella ställning.

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar 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 men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelarna som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utlösa det första redovisningstillfället.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende leasingavgifter, vilka avser betalningar under leasingperioden, vilken omfattar icke uppsägningsbar period tillsammans med perioder som omfattas av möjlighet att förlänga om leasetagaren är rimligt säker på att förlängning kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningsperiod ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	209 875	161 507
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	546 491	439 818
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	320 435	195 945
Summa	1 076 801	797 270



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Driftskostnader	-54 559	-60 274
Underhåll	-9 258	-8 715
Administration	-18 107	-15 130
Fastighetsskatt	-10 147	-6 625
Summa	-92 071	-90 744

Not 6 Arvode till revisor

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	523	278
Summa	523	278

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från närstående bolag	599 093	160 033
Övriga ränteintäkter	3 666	53 738
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	602 760	213 771

Not 8 Finansiella kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader kreditinstitut	-27 183	-
Övriga räntekostnader	-205	-107
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-1 240	-
Räntekostnader närstående bolag	-658 007	-198 517
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-686 635	-198 624
Övriga finansiella kostnader	-348	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-686 983	-198 624
Summa räntekostnader	-686 983	-198 624

Not 9 Skatt

Offentliga Hus Holding 2 AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-7 387	-10 144
Justeringar avseende tidigare år	-79	-1 528
Uppskjuten skatt fastigheter	-15 024	63 804
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-2 329	-3 302
Uppskjuten skatt underskott	28	-667
Uppskjuten skatt övrigt	381	-353
Redovisad skatt	-24 410	47 809
Avstämning av effektiv skattesats	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Resultat före skatt	-12 542	-193 706
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	2 584	39 904
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	-79	-1 528
Övriga ej skattepliktiga intäkter	35 804	28 879
Ej avdragsilla kostnader	-37 594	-82 038
Ej avdragsill ränta	-13 967	7 810
Övriga skattemässiga justeringar	2 917	-4 699
Temporära skillnader avseende fastigheter	-14 075	63 804
Temporära skillnader avseende underskott	-	-667
Uppskjuten skatt övrigt	-	-3 655
Redovisad skatt	-24 410	47 809
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är	194,6%	-24,7%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt fastigheter	120 684	105 660
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	9 011	6 682
Uppskjuten skatt underskott	35	4
Uppskjuten skatt IFRS9	-98	345
Redovisat värde	129 631	112 691

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 4,05 procent till 7,85 procent. 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.

Verkligt värde	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	2 544 850	3 278 561
Förvärv	1 838 328	-
Investeringar i befintliga fastigheter	25 312	14 820
Aktiverad ränta	175	229
Avyttrade fastigheter	-267 938	-464 661
Orealiserade värdeförändringar	-58 202	-284 099
Utgående redovisat värde	4 082 525	2 544 850

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Under 2024 har ränta aktiverats till ett belopp om 175 tkr (229). Räntesatsen uppgår till 2,43% för år 2024.

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

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.

Mkr	Förändring	2024-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	131/-132
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-57/59
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-62/67
Drift-/underhållskostnader	+ 5%/-5%	-41/41

Mkr	Förändring	2023-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	115/-116
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-81/85
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-89/102
Drift-/underhållskostnader	+ 5%/-5%	-36/35

Not 11 Leasingavtal

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

2024-12-31	Nyttjanderätt	
	tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	8 462	8 187
Tillkommande avtal	6 369	6 162
Avgående avtal	-8 462	-8 462
Utgående balans	6 369	5 887

2023-12-31	Nyttjanderätt	
	tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	8 462	8 187
Utgående balans	8 462	8 187

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 2 mkr (2). Tomträtter betraktas enligt IFRS16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inta att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingkulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Not 12 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

2024-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar					
Hyresfordringar	-	-			6 648
Övriga kortfristiga fordringar	-	-			13 360
Kassa och bank	-	-			11 409
Summa	-	-			31 417
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinstitut	-	-			1 587 211
Långfristiga skulder till närstående bolag	-	-			728 966
Övriga långfristiga skulder	-	-			1 500
Leverantörsskulder	-	-			2 119
Leasingskuld	-	-			6 369
Övriga kortfristiga skulder	-	-			2 465
Summa	-	-			2 328 630



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Hysesfordringar	-		8 413
Övriga kortfristiga fordringar	-		68 878
Summa	-		77 291
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-		-
Långfristiga skulder till närstående bolag	-		813 486
Övriga långfristiga skulder	-		1 500
Leverantörsskulder	-		2 799
Leasingskuld	-		8 462
Övriga skulder	-		5 766
Summa	-		832 013
Förfallostruktur hyresfordringar			
		2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna hyresfordringar		21	-
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar		290	278
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar		516	171
Förfallna hyresfordringar >90 dagar		9 546	9 879
Redovisat värde		10 373	10 327
Reservering hyresfordringar			
Årets reserveringar		-3 725	-1 914
Summa reserv osäkra hyresfordringar		6 648	8 413

Kreditrisikexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

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 13 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 974	18 851
Moms	5 085	-
Övriga kortfristiga fordringar	301	50 027
Redovisat värde	13 360	68 878

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	2 500	69
Periodiserade hyresrabatter	5 444	8 576
Förutbetalda kostnader	4 961	1 637
Upplupna ränteintäkter	-	6 547
Övrigt poster	69	262
Redovisat värde	12 974	17 091

Not 15 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	11 409	-
Redovisat värde	11 409	-

Not 16 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2024-01-01	1 000	50 000
Utgående värden 2024-12-31	1 000	50 000
Ingående värden 2023-01-01	1 000	50 000
Utgående värden 2023-12-31	1 000	50 000

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 50 000 kr och består av 1 000 aktier med kvotvärdet 50 kr. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innahålls av bolaget själv eller dess dotterbolag.



Not 17 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 exponerat 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. Finanspolicyen 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 risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Offentliga Hus Holding 2
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Offentliga Hus Holding 2: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 möta 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.

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.

Koncernens kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Offentliga Hus Holding 2 ägs till 100 % av Offentliga Hus i Norden AB som i sin tur ägs av SBB i Norden AB. SBB i Norden AB ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som har en lång ränte- och kapitalbindning och tillgång till back-up faciliteter och kommer kunna täcka förfall i Offentliga Hus Holding 2 om behov skulle uppstå.

Löptidsanalys	2024-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	-	-	-	728 966	728 966
Skulder till kreditinstitut kortfristig	1 587 211	-	-	-	1 587 211
Övriga kortfristiga skulder	2 465	-	-	-	2 465
Leverantörsskulder	2 119	-	-	-	2 119
Leasingskuld	207	394	544	5 224	6 369
Upplupna kostnader	68 154	-	-	-	68 154
Summa	1 660 156	394	544	734 190	2 395 284

Löptidsanalys	2023-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	-	-	-	813 486	813 486
Övriga kortfristiga skulder	5 766	-	-	-	5 766
Leverantörsskulder	2 799	-	-	-	2 799
Leasingskuld	275	523	490	7 173	8 461
Upplupna kostnader	54 424	-	-	-	54 424
Summa	63 264	523	490	820 659	884 936

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 bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för Offentliga Hus Holding 2. Ränterisk påverkar Offentliga Hus Holding 2 som löpande räntekostnader för lån. Med ränterisk avses i första hand risken i Offentliga Hus Holding 2 löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Offentliga Hus Holding 2 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 Offentliga Hus Holding 2. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna i nominellt belopp för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2024

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	-1 589 561	100%
1-2 år	-	-
2-3 år	-	-
4-5 år	-	-
Summa	-1 589 561	100%

Ränteförfallostruktur 2023

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	-	-
1-2 år	-	-
2-3 år	-	-
4-5 år	-	-
Summa	-	-

Covenanter

Covenanter används som verktyg för att mäta ett bolags finansiella ställning och den risknivå bolaget bedöms ha. Vid årsskiftet 2024/2025 fanns inga covenant på koncernnivå inom Offentliga Hus Holding 2.

Inom ramen för koncernens bankfinansiering förekom dock covenant på moderbolags- och dotterbolagsnivå. Dessa var kopplade till två finansiella nyckeltal:

- Belåningsgrad, med ett intervall om 60–65 %, samt
- Räntetäckningsgrad, med ett krav på minst 1,75 gånger.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2024-12-31. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+2,8
Hyresintäkter	1 procent	-2,4
Fastighetskostnader	1 procent	-0,8
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	15,9

Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 178	-
Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader	11 704	7 897
Periodiserade hyresintäkter	52 896	46 209
Övriga poster	1 377	318
Redovisat värde	68 154	54 424

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 375 570	1 368 870
Aktier i koncernföretag	1 649 841	840 635
Summa	4 025 411	2 209 505

Not 20 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 21 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Kassafödospåverkande transaktioner	Övriga Ej kassafödospåverkande transaktioner	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	1 273 243	313 967	1 587 211
Skulder till närstående bolag	813 486	-84 520	-	728 966
Övriga långfristiga skulder	1 500	-	-	1 500
	814 986	1 188 723	313 967	2 317 677

	2023-01-01	Kassafödospåverkande transaktioner	Övriga Ej kassafödospåverkande transaktioner	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Skulder till närstående bolag	426 201	349 926	37 360	813 486
Övriga långfristiga skulder	1 500	-	-	1 500
	427 701	349 926	37 360	814 986

Not 22 Transaktioner med närstående

Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 9,89 % för år 2024. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper även utlåning till närstående SBB-bolag som belöper med en fast ränta som uppgår till 5 % plus Euribor för år 2024.

Transaktioner med närstående	2024-12-31	2023-12-31
Utgående skuld per balansdag	728 966	813 486
Ränta	658 007	198 517

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under 2024.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		189	-
Driftkostnader		-189	-3
Förvaltningsadministration		-	-54
Driftnetto		-	-57
Central administration		-665	-155
Rörelseresultat		-665	-212
Resultat från finansiella poster			
Resultat från koncernföretag	4	-182 080	-120 278
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	517 739	129 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-556 890	-103 171
Resultat från finansiella poster		-221 231	-94 208
Resultat efter finansiella poster		-221 896	-94 420
		-221 896	-94 420
Bokslutsdispositioner	7	34 989	-7 023
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	8	90	-9 151
Årets resultat		-186 817	-110 594

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Årets resultat		-186 817	-110 594
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		-186 817	-110 594
Årets totalresultat efter skatt		-186 817	-221 188

Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	10	470 393	327 818
Fordringar hos koncernföretag	3,12	4 077 955	1 747 634
Andra långfristiga fordringar	13	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 548 348	2 125 452
Summa anläggningstillgångar		4 548 348	2 125 452
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	11		
Övriga kortfristiga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 348	7 392
Summa kortfristiga fordringar		1 350	7 394
Kassa och bank	14	0	0
Summa omsättningstillgångar		1 350	7 394
SUMMA TILLGÅNGAR		4 549 698	2 132 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>	19		
Balanserat resultat		923 329	1 033 923
Årets resultat		-186 817	-110 594
Summa fritt eget kapital		736 512	923 329
Summa eget kapital		736 562	923 379
Obeskattade reserver	15	7 063	7 063
Långfristiga skulder			
Avsättning uppskjuten skatt	9	0	160
Skulder till koncernföretag	11,17	2 463 794	146 252
Summa långfristiga skulder		2 463 794	146 412
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 273 243	0
Skulder till koncernföretag	3	63 865	1 051 662
Aktuella skatteskulder		4 242	4 315
Övriga skulder		0	8
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		928	7
Summa kortfristiga skulder		1 342 278	1 055 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 549 698	2 132 846

Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	1 033 923	1 033 973
Årets resultat	-	-110 594	-110 594
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	923 329	923 379
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	923 329	923 379
Årets resultat	-	-186 817	-186 817
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	736 512	736 562



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-665	-212
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Erhållen ränta		517 739	129 241
Erlagd ränta		-555 962	-103 171
Betald inkomstskatt		-143	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-39 031	25 808
Förändringar av rörelsefordringar		6 044	-2 866
Förändringar av rörelseskulder		-987 811	-162 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		-1 020 798	-139 983
Förvärv av andelar i koncernföretag		-136 769	-
Avyttringar av andelar i koncernföretag		6 379	122 264
Förändring i fordringar hos koncernföretag		-2 317 532	-17 461
Förändring övriga långfristiga fordringar		50 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 397 922	104 803
Finansieringsverksamheten			
Förändring i skulder hos koncernföretag		2 317 541	146 252
Förändring skulder till kreditinstitut		1 273 243	-
Lämnade aktieägartillskott		-207 054	-111 132
Förändring koncernbidrag		34 989	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 418 720	35 120
Årets kassaflöde		-	-60
Likvida medel vid årets början		-	60
Likvida medel vid årets slut	14	-	-



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.

Dotterbolag

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 12 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 avseende förvärv av bolag samt uppskjuten skatt.

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 4 % ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	63 865	1 051 662
Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	2 463 794	146 252
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	4 077 955	1 747 634

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Resultatandel koncernföretag HB/KB	4 146	3 808
Realisationsresultat vid försäljningar	12 789	28 383
Nedskrivningar	-199 015	-152 469
Summa	-182 080	-120 278

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	514 540	126 237
Ränteintäkter	-	4
Övriga ränteintäkter	3 199	3 000
Summa ränteintäkter	517 739	129 241

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-528 116	-103 171
Räntekostnader, lån	-27 183	-
Uppläggningsavgifter, lån	-1 240	-
Övriga räntekostnader	-351	-
Summa räntekostnader	-556 890	-103 171

Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-	-7 023
Erhållet koncernbidrag	61 142	-
Lämnat koncernbidrag	-26 152	-
Summa	34 989	-7 023

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-4 340
Skatt hänförlig till tidigare år	-70	-
Uppskjuten skattekostnad	160	-4 811
Total skattekostnad	90	-9 151
Redovisat resultat före skatt	-186 907	-101 443
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	38 503	20 897
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-46 199	-25 561
Ej skattepliktiga intäkter	6 842	-
Resultat KB/HB	854	324
Skatt hänförlig till tidigare år	-70	-
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	160	-557
Justering uppskjuten skatt underskott	-	-4 254
Redovisad skattekostnad	90	-9 151

Not 9 Uppskjuten skattefordran/skuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	-	160
Summa uppskjuten skattefordran	-	160

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	480 287	459 228
Inköp	136 769	-
Resultatfördelning KB/HB	4 146	3 808
Försäljning dotterbolag	-6 379	-93 881
Lämnade aktieägartillskott	207 054	111 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	821 877	480 287
Ingående nedskrivningar	-152 469	-
Årets nedskrivningar	-199 015	-152 469
Utgående redovisat värde	470 393	327 818

Direkt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte
OHNYAB 25	559089-7954	Stockholm
OH Nynäs AB	556887-6626	Stockholm
OH P19 AB	559176-1449	Stockholm
OH Vinstra KB	969676-4340	Stockholm
OH Bunge AB	556872-0964	Stockholm
SBB Backa Trygghetsbostaden AB	559469-6394	Stockholm
OH Nya Torg AB	556981-3982	Stockholm
OH Träffpunkten AB	556993-3418	Stockholm
Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB	559247-1469	Stockholm
Orminge Fastighetsutveckling 1 AB	559204-2633	Stockholm
OH Hallsta AB	559004-1702	Stockholm
OH Tynnered AB	559075-5129	Stockholm
OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB	559236-5182	Stockholm
OH Önnared 45:11 AB	559026-5781	Stockholm
OH Kinneström 3 HB	969652-5030	Stockholm
Aktiebolaget Trygghetsboendet 1 i Värmland	556876-2537	Stockholm
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag	916507-0542	Stockholm



Offentliga Hus Holding 2 AB
 559225-7306

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
OHNYAB 25	100	100	50 000	79 410	79 410
OH Nynäs AB	100	100	1 000	1 420	1 420
OH P19 AB	100	100	50 000	74	216
OH Vinstra KB	100	100	-	72 705	68 559
OH Bunge AB	100	100	500	21 046	22 049
SBB Backa Trygghetsbostaden AB	100	100	500	6 677	8 250
OH Nya Torg AB	100	100	500	9 436	9 416
OH Träffpunkten AB	100	100	1 000	26 804	24 294
Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB	100	100	500	85 812	-
Orminge Fastighetsutveckling 1 AB	100	100	500	50 293	-
OH Hallsta AB	100	100	100	5 430	5 430
OH Tynnered AB	100	100	100	5 160	5 160
OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB	100	100	250	16 266	16 266
OH Önnared 45:11 AB	100	100	500	80 956	80 956
OH Kinnaström 3 HB	100	100	-	-	6 392
Aktiebolaget Trygghetsboendet 1 i Värmland	100	100	500	8 250	-
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag	100	100	-	653	-
Summa bokfört värde				470 393	327 818

Not 11 Finansiella instrument

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
2024-12-31**

Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	-	2
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	-	4 077 955
Summa	-	4 077 957

Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut	-	1 273 243
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	2 463 794
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	63 865
Summa	-	3 800 903

**Värdering av finansiella tillgångar och skulder
2023-12-31**

Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	-	50 000
Övriga kortfristiga fordringar	-	2
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	-	1 747 634
Summa	-	1 797 636
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	146 252
Övriga kortfristiga skulder	-	8
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	1 051 662
Summa	-	1 197 922

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024 eller 2023.

Kreditexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Postern 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.

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

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 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 747 634	1 730 173
Tillkommande fordringar	2 330 321	17 461
Utgående redovisat värde	4 077 955	1 747 634

Not 13 Övriga långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Avgående fordringar	-50 000	-
Utgående redovisat värde	-	50 000

Not 14 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	-	-
Likvida medel i kassaflödesanalysen	-	-

Not 15 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	7 063	7 063
Summa	7 063	7 063

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	469 740	240 470
Summa	469 740	240 470

Not 17 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	146 252	-
Tillkommande fordringar	2 317 542	146 252
Utgående redovisat värde	2 463 794	146 252

Not 18 Händelser efter balansdagen

y

Not 19 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Balanserat resultat	923 329
Årets resultat	-186 817
	736 512
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överföres	736 512
	736 512



Offentliga Hus Holding 2 AB
559225-7306

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen 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 dag som framgår av vår digitala signatur

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Annika Ekström
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545640553

Dokument

559225-7306_Offentliga Hus Holding 2 AB_år 2024
Huvuddokument
24 sidor
Initiated on 2025-04-30 16:21:46 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-04-30 18:43:17 CEST (+0200)

Signerare

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



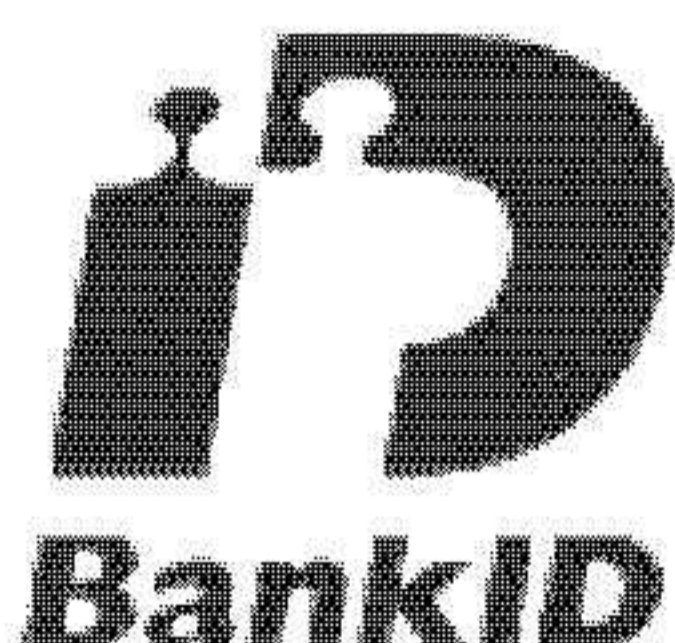
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-04-30 16:22:47 CEST (+0200)

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



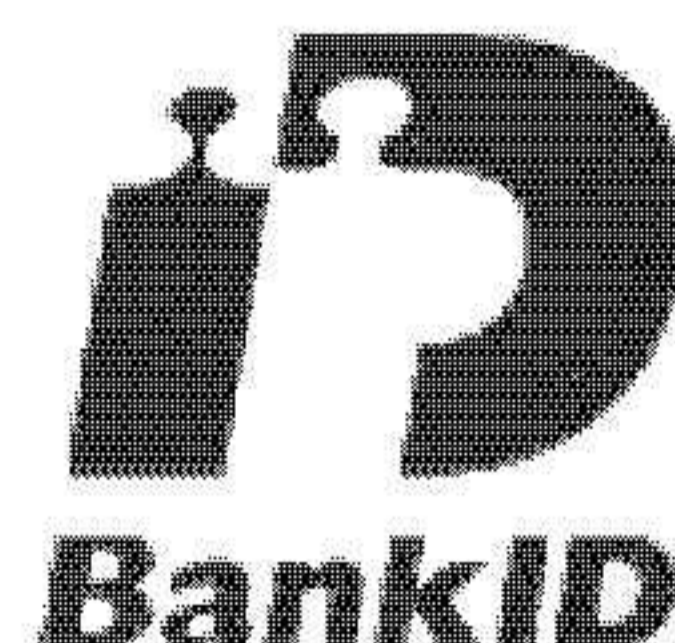
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Krister Karlsson"
Signerade 2025-04-30 18:38:40 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv
Inge Synnes"
Signerade 2025-04-30 16:24:16 CEST (+0200)

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



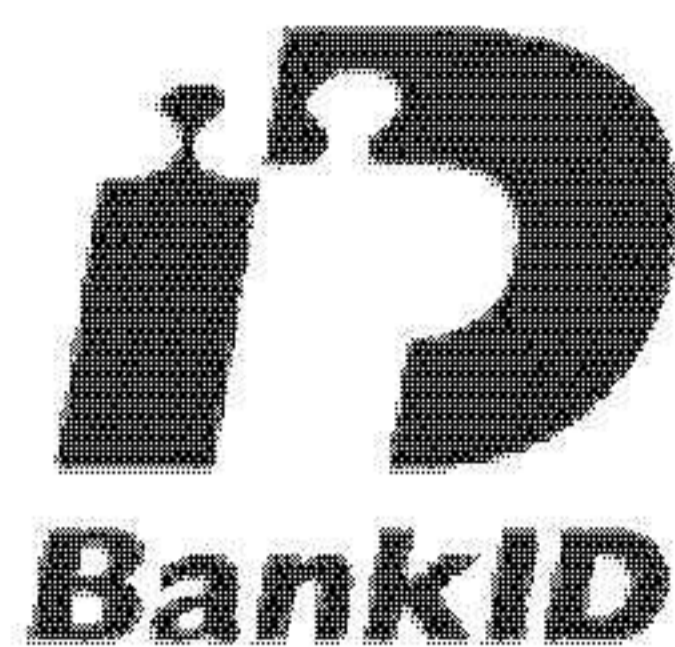
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-04-30 16:25:04 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545640553

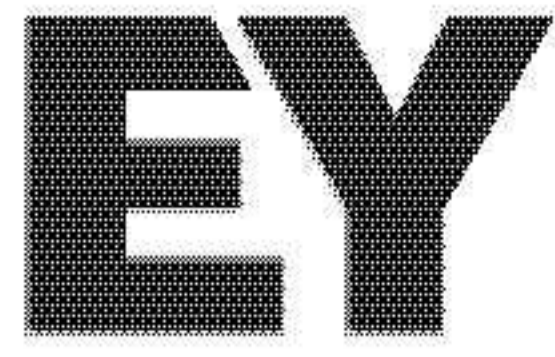
Peter Bergström (PB)
Personnummer 19900201-3259
peter.bergstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER BERGSTRÖM"
Signerade 2025-04-30 18:43:17 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>





**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Offentliga Hus Holding 2 AB, org.nr 559225-7306

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Offentliga Hus Holding 2 AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 revisionssed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

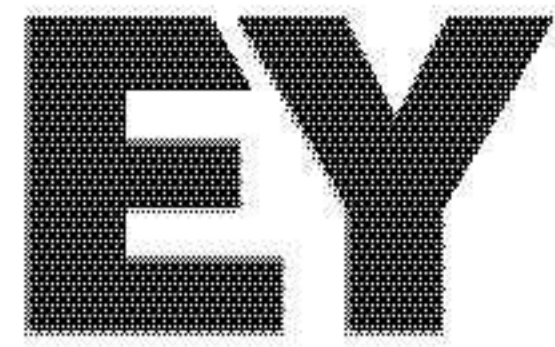
Revisorns ansvar

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.



**Shape the future
with confidence**

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 förvaltning av Offentliga Hus Holding 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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 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 revisionssed 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 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER BERGSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 96145898d50949[...]5da701393c81c

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-30 16:50:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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