

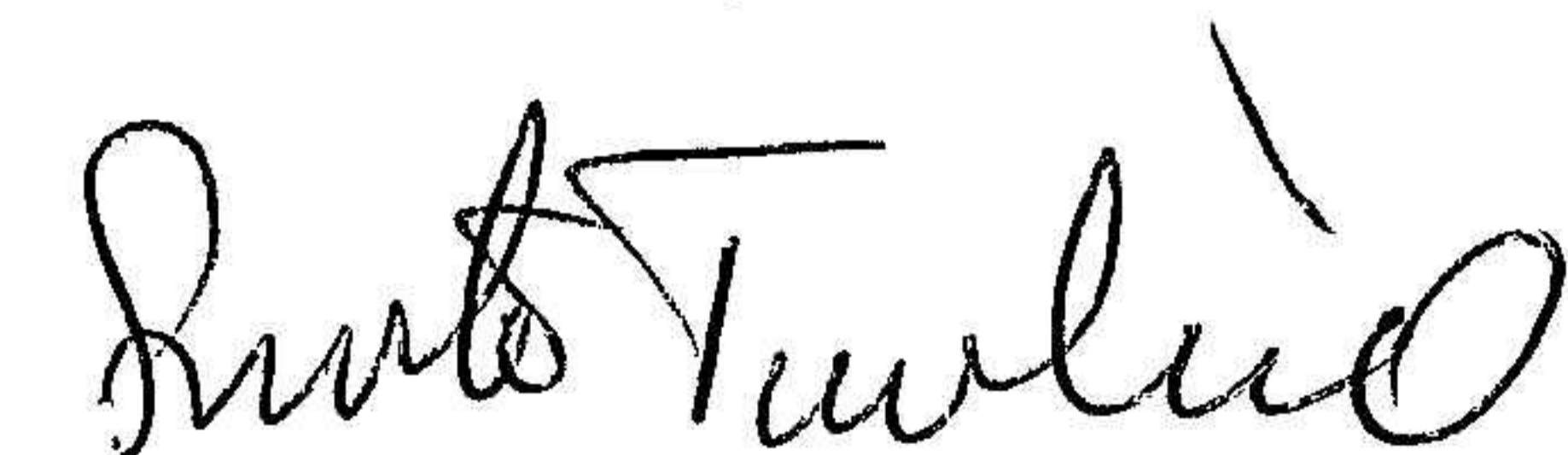
Årsredovisning
för
EB-SB Fastigheter AB
556299-8491
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i EB-SB Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 5 juni 2025



Svante Tuvlind

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Karin Schött

Karin Schött

Årsredovisning

för

EB-SB Fastigheter AB

556299-8491

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Förändring av eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar och noter	7-12
Påskrifter	12

Styrelsen för EB-SB Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter, aktier och andelar i dotter- och intresseföretag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till EB-SB Holding AB, 556586-1324, med säte i Stockholm, som upprättar koncernbokslut där EB-SB Fastigheter ingår. EB-SB Holding AB ägs av SEB-Stiftelsen Skandinaviska Enskilda Bankens Pensionsstiftelse, 802000-7871, som även upprättar koncernbokslut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget äger fastigheterna Näckström 21 och 28 i Stockholm och sedan vintern 2024 även fastigheten Näckström 20, beläget vid Kungsträdgårdsgatan i Stockholm, som i sin helhet är uthyrda till Skandinaviska Enskilda Banken.

Under året har sedvanligt underhåll av fastigheten skett. Samtliga drifts- och underhållsarbeten sker i nära samarbete med hyresgästen, för att säkerställa driftssäkra lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	152 236	116 751	106 712	100 010	91 675
Resultat efter finansiella poster	95 428	114 857	88 503	85 722	78 789
Balansomslutning	944 577	385 131	307 176	235 585	170 624

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	93 234 452
årets vinst	8 712 975
	101 947 427
disponeras så att	
i ny räkning överföres	101 947 427
	101 947 427

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 63 104 tkr (f.å. 70 500 tkr) har lämnats till EB-SB Holding AB. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap. 3§ 2-3 st.

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

2025061316167

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		152 236	116 751
Övriga rörelseintäkter		154	144
Summa rörelsens intäkter		152 390	116 895
Rörelsens kostnader	3		
Underhåll		-2 827	-3 804
Drifts- och övriga kostnader	4	-885	-799
Fastighetskatt		-13 801	-11 610
Avskrivningar		-17 227	-2 539
		-34 740	-18 752
Rörelseresultat		117 650	98 143
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	12 817
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 662	4 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-25 884	-115
		-22 222	16 714
Resultat efter finansiella poster		95 428	114 857
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-4 698	-11 194
Överavskrivningar		-16 307	0
Lämnade koncernbidrag		-63 104	-70 500
Summa bokslutsdispositioner		-84 109	-81 694
Resultat före skatt		11 319	33 163
Skatt på årets resultat	7	-2 606	-7 013
Årets resultat		8 713	26 150

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

804 049

60 250

804 049

60 250

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

9

509

211

509

211

Summa anläggningstillgångar

804 558

60 461

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar

3 448

0

Övriga fordringar

170

11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

74

51

3 692

62

Kassa och bank

136 327

324 608

Summa omsättningstillgångar

140 019

324 670

SUMMA TILLGÅNGAR

944 577

385 131

2025061316168

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 000

2 000

Reservfond

400

400

2 400

2 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

93 234

67 085

Årets resultat

8 713

26 150

101 947

93 235

Summa eget kapital

104 347

95 635

Obeskattade reserver

60 118

39 113

Långfristiga skulder

11

Skulder till SEB-Stiftelsen

500 000

0

Summa långfristiga skulder

500 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till moderföretag

239 565

207 961

Aktuella skatteskulder

0

11 102

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

40 547

31 320

Summa kortfristiga skulder

280 112

250 383

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

944 577

385 131

2025061316169

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Bundna reserver	Övrigt fritt eget kapital	
Ingående eget kapital 2023-01-01	2 000	400	67 085	69 485
Årets resultat			26 150	26 150
Utgående eget kapital 2023-12-31	2 000	400	93 234	95 634
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 000	400	93 234	95 634
Årets resultat			8 713	8 713
Utgående eget kapital 2024-12-31	2 000	400	101 947	104 347

2025061316170

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	95 428	114 857
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17 227	2 539
Betald skatt	-17 453	-11 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	95 202	106 022
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-181	8
Förändring av kortfristiga skulder	40 829	45 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 849	151 098
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-761 026	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	104 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-761 026	104 714
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-63 104	-70 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	436 896	-70 500
Årets kassaflöde	-188 281	185 312
Likvida medel vid årets början	324 608	139 296
Likvida medel vid årets slut	136 327	324 608

2025061316171

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Nettomsättningen består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i all väsentlighet kvarstår hos leasgivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Nedskrivningar

Varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet. Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Nedskrivningsbehovet bedöms bl a utifrån de marknadsvärderingar som görs av fastigheterna.

Långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av marknadsnoterade fondandelar och aktier. Innehavet innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en förpliktelse till följd av en inträffad händelse, där det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas och det går att uppskatta beloppet på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas ifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatemässiga avdrag redovisas i den utsträckning där det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Nyttjandeperiod Näckström 21,28</i>	<i>Nyttjandeperiod Näckström 20</i>
Stomme	50 år	150 år (inkl grund)
Tak	20 år	40 år
Fasad	20 år	50 år
Inre Ytskikt (golv, väggar, innertak)	5 år	35 år
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	20 år	30 år (hiss 25 år)
Hyresgästpassningar	5 år	-
Byggnadsinventarier	10 år	20 år
Markanläggningar	20 år	20 år

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

EB-SB Fastigheter AB gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvudsak nedan.

Uppskjutna skattefordringar

EB-SB Fastigheter AB redovisar uppskjutna skattefordringar, baserat på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheten.

Not 2 Uppgifter om koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till EB-SB Holding AB, 556586-1324, med säte i Stockholm, som upprättar koncernbokslut där EB-SB Fastigheter ingår. EB-SB Holding AB ägs av SEB-Stiftelsen Skandinaviska Enskilda Bankens Pensionsstiftelse, 802000-7871, som även upprättar koncernbokslut.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ingen anställd personal. Inga löner eller ersättningar har utgått till VD eller styrelse. Bolaget har ej några förpliktelser avseende pensionsåtaganden.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare i procent:

Andel kvinnor i styrelsen 33 (25 fg år)

Andel män i styrelsen 67 (75 fg år)

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Ernst & Young Aktiebolag		
Revisionsuppdrag	47	48
	47	48

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	0	12 817
	0	12 817

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-25 883	-115
	-25 883	-115

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-2 903	-6 918
Uppskjuten skatt	297	-95
Skatt på årets resultat	-2 606	-7 013
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	11 319	33 163
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-2 332	-6 832
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-96	-25
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	33	30
Skatteeffekt av schablonränta på fondandelar & P-fond	-211	-187
Effekt av ändrade skattesatser eller skatteregler	0	0
Redovisad skattekostnad	-2 606	-7 013

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	178 144	178 144
Inköp	761 026	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	939 170	178 144
Ingående ackumulerade avskrivningar	-117 894	-115 355
Årets avskrivningar	-17 227	-2 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 121	-117 894
Utgående redovisat värde	804 049	60 250
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	3 560 000	2 520 000
Taxeringsvärden byggnader	778 000	653 000
Taxeringsvärden mark	625 000	508 000
	1 403 000	1 161 000

Not 9 Uppskjuten Skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	212	307
Årets upplösning	-95	-95
Tillkommande fordringar	392	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509	212

Uppskjuten skatt på skillnad mellan bokförings- och skattemässiga avskrivningar.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda försäkring	56	51
Förskottsbetalt arvode redovisning	18	0
	74	51

Not 11 Skulder till SEB-Stiftelsen

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mindre än fem år från balansdagen	500 000	0
	500 000	0

Lånet förfaller till betalning 2029-01-31
Räntebindningsstruktur på balansdagen:
250 000 000 Rörlig ränta, STIBOR-relaterad
250 000 000 Fast femårig ränta

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	39 362	30 901
Övriga interimsskulder	1 184	420
	40 546	31 321

Not 13 Ställda säkerheter

Bolaget saknar ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2025061316177

Stockholm, det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Anna-Karin Glimström
Ledamot

Svante Tuvlind
Ledamot

Leif Alhorn
Ledamot, ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

LEIF ALMHORN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EB-SB Fastigheter AB

fd2eadfc-ec6b-4816-a333-3bb0fbfb0bfe - 2025-05-19 18:36:37 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4b137520-1d40-4b84-b94f-92d343b864a0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

SVANTE TUVLIND

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EB-SB Fastigheter AB

f840c9c1-6c34-44e2-9a92-02a4338e18dc - 2025-05-20 09:44:03 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c87a6a0e-362b-410a-ae25-96f36fa8a299 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNA-KARIN GRANBERG GLIMSTRÖM

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Skandinaviska Enskilda Banken AB

6a65e927-af2e-4fd4-ac23-928ac4da432f - 2025-05-21 16:30:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - fa05f7c8-126d-4c8b-bd78-0bc411159201 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CARL JOHAN THEODOR HUGOSSON

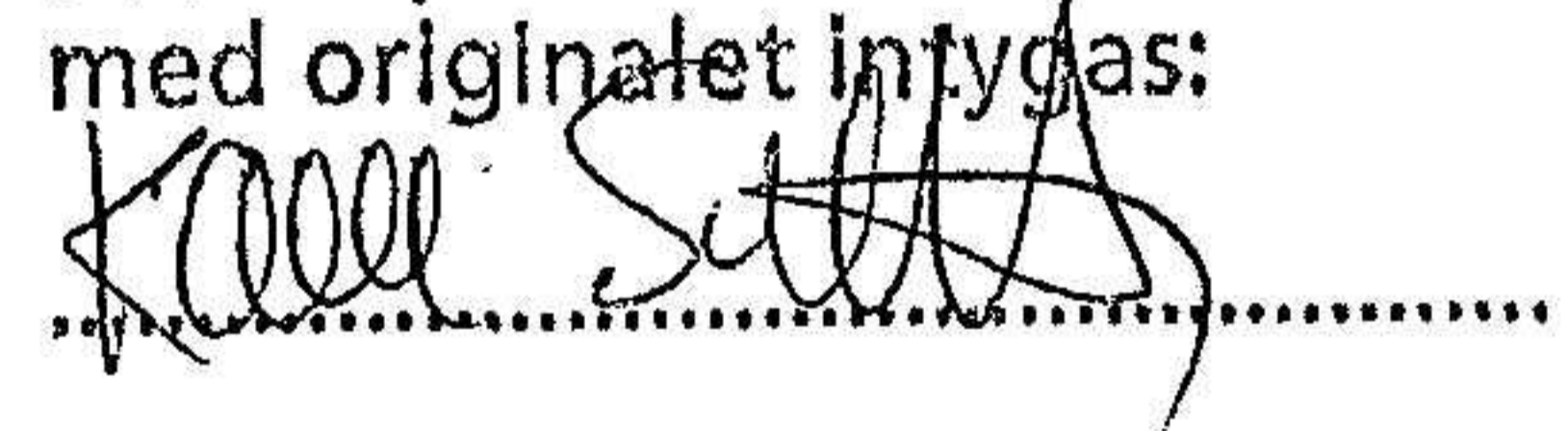
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst & Young AB

a268404f-dd6f-44f3-ab26-c20d68db66ed - 2025-05-22 09:49:23 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e3e5b8a7-27d1-4b3e-b51b-6e45d2b21a87 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Karin Schött

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i EB-SB Fastigheter AB, org.nr 556299-8491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för EB-SB Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av EB-SB Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 EB-SB Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

2025061316180

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 EB-SB Fastigheter AB för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till EB-SB Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Karin Schött

Karin Schött

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ernst & Young AB

Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Karin Schött

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."

CARL JOHAN THEODOR HUGOSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 69810610448d6f[...]2693afd1cae09

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-22 08:23:41 UTC



2025061316181

Penneo dokumentnyckel: KL68X-QW1YH-IW114-EIFEB-G7U36-DJPKR

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://eutl.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.