

**Fastighetsutveckling IB 134 AB**  
**Org nr 559395-8118**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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.

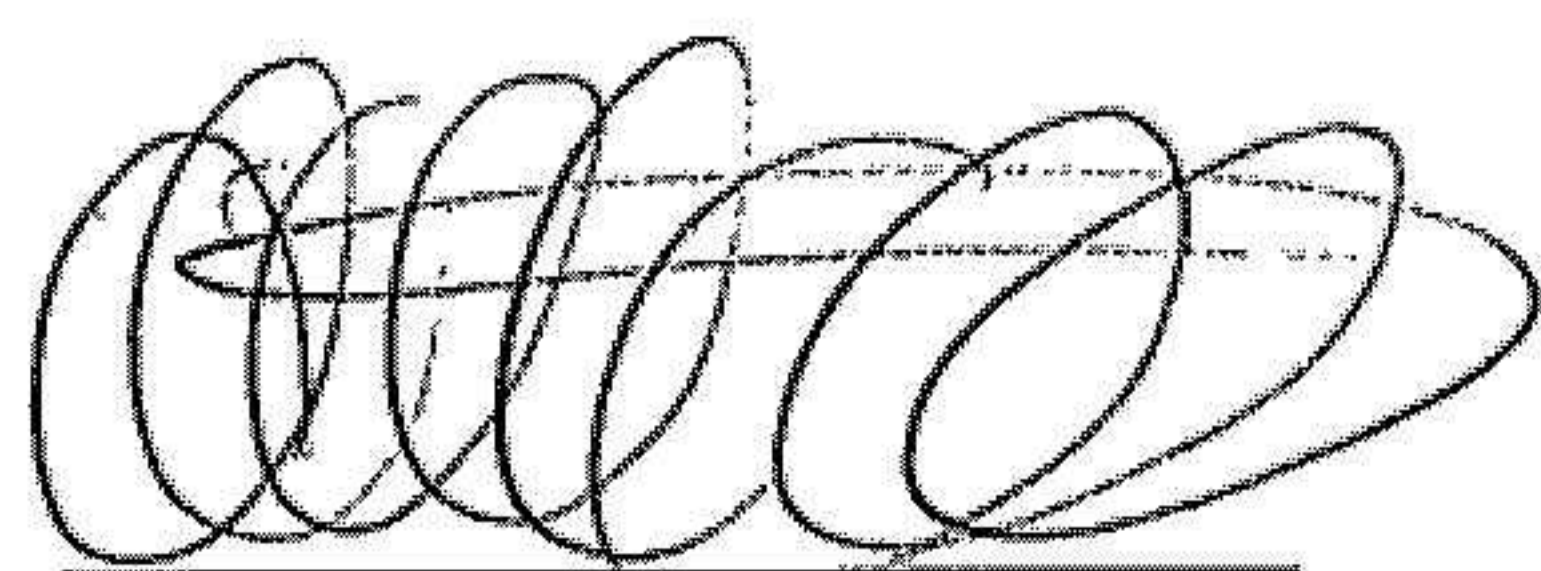
### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **Fastighetsutveckling IB 134 AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 28 maj 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Stockholm 28 maj 2025



Annika Ekström

**Fastighetsutveckling IB 134 AB**  
**Org nr 559395-8118**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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

Bolaget startade 2022-09-12. Detta är bolagets andra räkenskapsår, föregående år var förlängt och avsåg perioden 2022-09-12 till 2023-12-31.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 20 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2022/23</u> <u>(16 mån)</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	-8	-21
Balansomslutning	tkr	86	50
Soliditet	%	81,4	86,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	38 145
Årets resultat	7 495
	<u>45 640</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	45 640
	<u>45 640</u>
	kronor

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2022-09-12 -2023-12-31</b>
<b>Driftnetto</b>		0	0
Centraladministration		-8	-21
		—	—
<b>Rörelseresultat</b>	5	-8	-21
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-8	-21
Bokslutsdispositioner	6	17	-
Skatt på årets resultat	7	-2	2
		—	—
<b>Årets resultat</b>		<u>7</u>	<u>-19</u>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar	8	-	2
		—	—
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	9		
Fordringar hos koncernföretag	5, 10	57	37
		—	—
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57</b>	<b>39</b>
		—	—
<b>Omsättningstillgångar</b>	9		
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	5	29	11
		—	—
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29</b>	<b>11</b>
		—	—
<b>Summa tillgångar</b>		<b>86</b>	<b>50</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>	11		
Balanserat resultat		38	37
Årets resultat		7	-19
		—	—
		45	18
		—	—
<b>Summa eget kapital</b>		70	43
		—	—
<b>Kortfristiga skulder</b>	9		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16	7
		—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		16	7
		—	—
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>86</u>	<u>50</u>

## Förändringar i eget kapital

	Bundet eget <u>kapital</u> Aktiekapital	Fritt eget <u>kapital</u> Fritt eget kapital	Totalt eget <u>kapital</u>
<b>Eget kapital 2022-09-12</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>25</b>
Erhållna aktieägartillskott		37	37
Årets resultat och totalresultat		-19	-19
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>43</b>
Erhållna aktieägartillskott		20	20
Årets resultat och totalresultat	—	<u>7</u>	<u>7</u>
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>70</b>

### *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 57 tkr (37 tkr).

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2022-09-12 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-8	-21
	—	—
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>	-8	-21
Förändring av kortfristiga fordringar	-18	-11
Förändring av kortfristiga skulder	9	7
	—	—
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital</b>	-17	-25
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag	-3	-37
	—	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-3	-37
Nyemission, bolagets bildande, etc.	-	25
Erhållna aktieägartillskott	20	37
	—	—
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	20	62
<b>Årets kassaflöde</b>	0	0
<b>Likvida medel vid årets början</b>	-	-
	—	—
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Fastighetsutveckling IB 134 AB med org nr 559395-8118 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Fastighetsutveckling IB 133 AB org nr 559395-8100 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 Fastighetsutveckling IB 134 AB dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, 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.

#### Ändrade redovisningsprinciper

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

## RESULTATRÄKNING

### Intäkter

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt 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

### 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. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

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.

### **Förändringar IAS 1 klassificering av skulder**

I de fall det förekommer covenant i lån görs bedömning huruvida bolaget har rätt att skjuta upp.

### **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 innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

#### Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

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

### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. 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**

### *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.

### *Valutarisk*

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

## **Likviditets- och finansieringsrisk**

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

## **Kredit och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

## **Värdering av finansiella instrument**

### *Klassificering och värdering av finansiella tillgångar*

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

### *Skuldinstrument*

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

#### *Egetkapitalinstrument*

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

#### *Derivat*

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

#### *Klassificering och värdering av finansiella skulder*

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

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar*

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

#### *Hysesfordringar*

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

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

För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

### Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

### Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen.

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis.

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

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

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

		<u>2024</u>	<u>2022/23</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	29	11
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	57	37

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2022-09-12</u> <u>-2023-12-31</u>
Erhållet koncernbidrag	17	-
	—	—
Summa	<u>17</u>	<u>0</u>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2022-09-12</u> <u>-2023-12-31</u>
Uppskjuten skattekostnad	-2	2
	—	—
Total skattekostnad	<u>-2</u>	<u>2</u>
Redovisat resultat före skatt	9	-21
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	-2	4
Minskat skattepliktigt resultat pga underskott	-	-4
Justering uppskjuten skatt underskott	-	2
	—	—
Redovisad skattekostnad	<u>-2</u>	<u>2</u>

**Not 8 Uppskjuten skattefordran**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	-	2
	—	—
Summa uppskjuten skattefordran	<u>0</u>	<u>2</u>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

**Not 9 Finansiella instrument**

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2024-12-31</u>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	29	0
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Upplupna kostnader	16	0
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>0</b>
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2023-12-31</u>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	11	0
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Upplupna kostnader	7	0
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

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

	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
<u>tkr, 2024-12-31</u>			
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>			
-	0	0	0
<b>Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
-	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<u>tkr, 2023-12-31</u>	<u>Noterade priser på Andra observerbara aktiva marknader</u>	<u>indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>			
-	0	0	0
<b>Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
-	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Värdering till verkligt värde per 2022-12-31:

Jämförelse år

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

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

Derivatinstrument

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

Likviditetsplaceringar

Posten avser placering i börsnoterade bolag.

Räntebärande fordringar och skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

**Not 10 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37	-
- Tillkommande fordringar	20	37
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57	37
Utgående redovisat värde	<u>57</u>	<u>37</u>

**Not 11 Förslag till disposition av resultatet**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	38
Årets resultat	7
	<u>—</u>
	45
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	45
	<u>—</u>
	45

**Not 12      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

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

Leiv Synnes  
Styrelseordförande

Annika Ekström  
Styrelseledamot

Krister Karlsson  
Styrelseledamot

Daniel Tellberg

# Verifikat

Transaktion 09222115557547772150

## Dokument

559395-8118\_Fastighetsutveckling IB 134 AB\_ÅR  
2024\_7660.pdf  
Huvuddokument  
22 sidor  
Initiated on 2025-05-26 12:51:30 CEST (+0200)  
Färdigställt 2025-05-27 10:25:01 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 2025-05-27 00:38:46 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv  
Inge Synnes"  
Signerade 2025-05-27 01:57:19 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annika Elisabeth Ekström"  
Signerade 2025-05-27 06:39:33 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2025-05-27 10:25:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557547772150

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

