20250523145327

Årsredovisning

för

SBB Norr AB

559105-7962

Räkenskapsåret

2024

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Norr AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 5 maj 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 6 maj 2025

Krister Karlsson

Transaktion 09222115557545536088 Signerat DT, KK, LS, AE, VK

Årsredovisning

för

SBB Norr AB

559105-7962

Räkenskapsåret

2024

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Styrelsen för SBB Norr 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 är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	6 259	6 225	4 739	6 195
Driftnetto	4 948	2 980	1 931	3 639
Balansomslutning	31 856	32 375	31 497	33 103
Soliditet (%)	8,5	2,3	3,7	3,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-24 999
årets vinst	1 395 981
	1 370 982
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 370 982
	1 370 982

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

Transaktion 09222115bbb7e45bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	5, 6	6 259	6 225
Övriga rörelseintäkter		1 624	-11
Summa rörelsens intäkter		**7 883**	**6 213**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-2 063	-1 972
Underhåll		-397	-924
Förvaltningsadministration		-475	-337
Summa rörelsens kostnader		**-2 935**	**-3 234**
Driftnetto	6	**4 948**	**2 980**
Centraladministration			
Centraladministration		-262	-263
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-364	-1 575
Summa centraladministration		**-626**	**-1 839**
Rörelseresultat	7	**4 322**	**1 141**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 114	1 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 904	-2 007
Summa finansiella poster		**-1 790**	**-794**
Resultat efter finansiella poster		**2 533**	**347**
Bokslutsdispositioner	10	-674	-2 042
Resultat före skatt		**1 859**	**-1 695**
Skatt på årets resultat	11	-462	157
Årets resultat		**1 396**	**-1 538**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	26 074	26 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 074**	**26 000**
Summa anläggningstillgångar		**26 074**	**26 000**
Omsättningstillgångar	13		
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		189	18
Fordringar hos koncernföretag	7	4 190	4 912
Aktuella skattefordringar		36	36
Övriga fordringar		1 353	1 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14	12
Summa kortfristiga fordringar		**5 782**	**6 375**
Summa omsättningstillgångar		**5 782**	**6 375**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 856**	**32 375**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-25	1 513
Årets resultat		1 396	-1 538
Summa fritt eget kapital		**1 371**	**-25**
Summa eget kapital		**1 421**	**25**
Obeskattade reserver	17	740	66
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	50	4
Summa avsättningar		**50**	**4**
Långfristiga skulder	13, 14		
Skulder till koncernföretag	19	26 786	27 880
Summa långfristiga skulder		**26 786**	**27 880**
Kortfristiga skulder	13		
Leverantörsskulder		507	8
Aktuella skatteskulder		417	0
Övriga skulder		0	1 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 934	2 926
Summa kortfristiga skulder		**2 858**	**4 400**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 856**	**32 375**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**851**	**-18**	**883**
Omföring av föregående års resultat		-18	18	0
Aktieägartillskott		680		680
Årets resultat			-1 538	-1 538
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**1 513**	**-1 538**	**25**
Omföring av föregående års resultat		-1 538	1 538	0
Årets resultat			1 396	1 396
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**-25**	**1 396**	**1 421**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital
Fritt eget kapital mostvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 680 tkr (680 tkr).

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 322	1 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		364	1 575
Erhållen ränta		2 114	1 213
Erlagd ränta		-3 904	-2 007
Betald inkomstskatt		0	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 896**	**1 892**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		593	1 394
Förändring av kortfristiga skulder		-1 957	-210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 532**	**3 076**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-438	-3 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-438**	**-3 894**
Finansieringsverksamheten			
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	22	0	0
Erhållna aktieägartillskott		0	1 386
Förändring av skulder till koncern- och intresseföretag (netto)	19	-1 094	-568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 094**	**818**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

SBB Norr AB med org.nr 559105-7962 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till SBB Infrastructure Holding 2 AB org.nr 559448-7141 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 Norr AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas av SBB Infrastructure AB org.nr 559448-7125, 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 ska 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 2024) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Bolagets administration har under 2024 återtagits av SBB:s interna ekonomiska förvaltning och i samband med detta har viss omrubricering av resultaträkningen gjorts, främst avseende övriga rörelseintäkter, driftkostnader, förvaltningsadministration och centraladministration. Omrubricering av jämförfelseåret har inte gjorts då det ej är av väsentlig karaktär.

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

Transaktion 09222115bbb7e4bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

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 resultat". 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 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 förlustereserv för den 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

Transaktion 09222115bbb7b4bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningensom netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringen av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprättahålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprättahålla 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.

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 i 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 perioderas 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 nuvärde 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 respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när företaget 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 på 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.

Transaktion 09222115ddaf3e4bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet på fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Hyresgästanpassningar 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 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.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. 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.

Transaktion 09222115bbb7b4bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

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 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 mot parten 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 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 ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort 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 förfaller 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.

Transaktion 09222115bbb7b4bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

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.

Förändring IAS 1 klassificering av skulder
I de fall där det förekommer covenanter i lån görs bedömning huruvida bolaget har rätt att skjuta upp reglering med mer än tolv månader eller inte. I bedömningen skiljer man på covenanter som ska vara uppflyllda före eller på rapporteringsdagen och covenanter som ska vara uppfyllda efter rapporteringsdagen. I dessa nya tillägg kan omklassificering ske från långfristig till kortfristig skuld.

Nyckeltalsdeifinitioner
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.

<u>Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter</u>
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 2-10% 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-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränteriks.
Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella rskerna 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 av ändrade marknadsräntor.

Transaktion 09222115bbb7e46bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

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.

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.

Not 5 Hyresintäkter
Bolagets intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Bostads- och bilplatshyreskontrakt löper oftast med tre månaders uppsägningstid. Aktuella hyresavtal avtalas från 1 år till 5 år och senare bestadels bestående av hyra av kommersiella lokaler.

Not 6 Operationella leasingavtal
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	**2023**
Förfaller till betalning inom ett år	5 954	5 889
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	10 921	14 079
Förfaller till beralning senare än fem år	7 662	9 996
	24 537	**29 964**

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltningsfastigheter. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan 0-30 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkning.

Operationella leasingåtaganden
Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Transaktion 09222115bbb7b4bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Not 7 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:

	2024	**2023**
Försäljning	0	0
Inköp	578	455
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	3 161	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 350	4 937
Långfristiga skulder hos koncernföretag	61 707	27 179
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	35 626	0

Kort- och långfristiga skulder och fordringar hos koncernföretag har nettoredovisats i balansräkningen.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	**2023**
Ränteintäkter koncernföretag	2 087	1 197
Ränteintäkter	26	16
	2 114	**1 213**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	**2023**
Räntekostnader koncernföretag	3 837	2 005
Räntekostnader JV Företag	59	0
Övriga räntekostnader	8	2
	3 904	**2 007**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	**2023**
Förändring av periodiseringsfond	-674	300
Lämnat koncernbidrag	0	-2 342
	-674	**-2 042**

Transaktion 09222115bbb7e46bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-417	0
Uppskjuten skattekostnad	-45	157
Total skattekostnad	**-462**	**157**
Redovisat resultat före skatt	1 858	-1 695
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-383	349
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5	3
Bokföringsmässiga avskrivningar	-75	0
Skattemässiga avskrivningar	120	0
Ej avdragsgillt räntenetto	-84	-143
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfonder	0	-5
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-45	0
Justering uppskjuten skatt carry forward ränta	0	-47
Redovisad skattekostnad	**-462**	**157**

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 806	25 912
Inköp	438	3 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 244**	**29 806**
Ingående avskrivningar	-2 619	-2 231
Årets avskrivningar	-388	-388
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 007**	**-2 619**
Ingående nedskrivningar	-1 187	0
Återförda nedskrivningar	24	0
Årets nedskrivningar	0	-1 187
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 164**	**-1 187**
Utgående redovisat värde	**26 074**	**26 000**
Varav bokfört värde byggnader	23 199	23 125
Varav bokfört värde mark	2 875	2 875
	26 074	**26 000**

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 74,8 mkr (75,6 mkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastigheter

Transaktion 09222115bbb7b4bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden uppgår. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senatse taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastning är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsdata).

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Not 13 Finansiella instrument

tkr, 2024-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	189	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 190	0
Förutbetalda kostnader	14	0
Summa	**4 393**	**0**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Övriga långfristiga skulder	26 786	0
Leverantörsskulder	508	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader	1 934	0
Summa	**29 228**	**0**

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	18	0
Övriga kortfristiga fordringar	6 309	0
Summa	**6 327**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	27 174	0
Leverantörsskulder	8	0
Övriga kortfristiga skulder	1 465	0
Upplupna kostnader	2 927	0
Summa	**31 574**	0

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

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Not 14 Finansiella instrument

tkr, 2024-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder värderade till verkligt värde			
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	26 786	0
Summa	**0**	**26 786**	**0**

tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	27 174	0
Summa	**0**	**27 174**	**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.

Likviditetsplacering:
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

Transaktion 09222115bbb7e4bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

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 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	12
	14	**12**

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
ansamlad förlust	-25
årets vinst	1 396
	1 371
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 371
	1 371

Not 17 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2024	674	0
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2022	0	0
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2021	57	57
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2020	9	9
	740	**66**

Transaktion 09222115bbb764bb36088 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader på fastigheter	50	4
	50	**4**

Förändringar mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 19 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 880	25 400
- Tillkommande skulder	2 391	2 480
- Avgående långfristiga fordringar	-3 484	0
Utgående redovisat värde	**26 786**	**27 880**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	174	1 008
Förutbetalda hyresintäkter	1 693	1 585
Övriga upplupna kostnader	68	40
Periodiserade hyresrabatter	0	294
	1 934	**2 926**

Not 21 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	1 371	0
	1 371	**0**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Not 22 Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2024-12-31

	2024-01-01	Kassaflöde finanserings-verksamheten	Rörelseförvärv	Valutaeffekt	Förändringar i verkligt värde	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

2023-12-31

	2023-01-01	Kassaflöde finanserings-verksamheten	Rörelseförvärv	Valutaeffekt	Förändringar i verkligt värde	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	33 600	0
	33 600	**0**

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström

Krister Karlsson

Daniel Tellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektoniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Viktor Kjellander
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115bbb7b45bb36088 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Verifikat

Transaktion 09222115557545536088

Dokument

559105-7962 SBB Norr AB ÅR 2024.pdf
Huvuddokument
24 sidor
Initiated on 2025-04-29 20:49:23 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-04-30 15:32:18 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 2025-04-29 21:51:34 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"
Signerade 2025-04-29 23:05:58 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 06:22:49 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 11:02:06 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557545536088

Viktor Kjellander (VK)
Personnummer 19900706-3432
viktor.kjellander@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Viktor John Kjellander"
Signerade 2025-04-30 15:32:18 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 SBB Norr AB, org.nr 559105-7962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBB Norr 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 Norr 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

Penneo dokumentnyckel: QW0KO-6UBY9-JUNET-9MAQ1-RGMH6-A4CI2

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 Norr AB för år 2024-01-01 – 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SBB Norr AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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

Viktor Kjellander
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: QW0KO-6UBY9-JUNET-9MAQ1-RGMH6-A4CI2

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."

Viktor John Kjellander
Auktoriserad revisor
Serienummer: a92ffd7e55a106[...]62b3ed5fef1c4
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-30 13:32:57 UTC

Penneo dokumentnyckel: QWKO-6UBY9-JLNET-9M4Q1-RGMH6-A4CI2

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

Årsredovisning och koncernredovisning

SBB Infrastructure AB

Org.nr 559448-7125

Räkenskapsår 2023-09-18 - 2024-12-31

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för SBB Infrastructure AB, 559448-7125 ("SBB Infrastructure") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-09-18 - 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

SBB Infrastructures verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av främst samhällsfastigheter.

Bolaget ägs till 100% av SBB Social Holdco 2 AB , 559446-2466 som i sin tur ägs av SBB Social Holdco 1 AB, 559446-2458 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

SBB Infrastructure 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. Fastighetsbeståndet består av 164 fastigheter (-).

Det samlade värdet av fastighetsportföljen uppgick till 5 424 110 Tkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,44 % för perioden. SBB Infrastructues 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 5 424 110 Tkr. Under perioden har 16 243 Tkr investerats i befintliga fastigheter. Inga fastigheter har avyttrats.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 307 863 Tkr och driftnettot uppgick till 240 915 Tkr. Under perioden har inga fastigheter avyttrats.

SBB Infrastructures finansieringsbehov tillgodoses i huvudsak genom externa lån. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95,6 %.

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för SBB Infrastructure att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 636 836 Tkr och finansnettot uppgick till -434 379 tkr.

Kostnaderna för central administration uppgick till 84 341 Tkr.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -309 960 Tkr. I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -12 774 Tkr och uppskjuten skatt till -36 333 Tkr, där den uppskjutna skatt huvudsakligen avser skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, uppskjuten skatt på obeskattade reserver, samt uppskjuten skatt på derivat och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till -657 338 Tkr.
Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 170 349 Tkr. Soliditeten uppgick till 2,1% . Likvida medel vid periodens slut uppgick till 164 260 Tkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -182 671 Tkr.

SBB Infrastructure AB
559448-7125

Väsentliga händelser under året

I februari 2024 ingick SBB avtal om bildandet av ett joint venture-bolaget SBB Infrastructure AB tillsammans med Castlelake LP, med stöd från ATLAS SP Partners. I samband med etableringen ingick SBB Infrastructure avtal med SBB om förvärv av fastigheter om 5,7 mkr, motsvarande marknadsvärde per 2023-12-31. I samband med förvärvet ingick SBB Infrastructure AB ett låneavtal om ca 5,2 miljarder kronor med Castlelake, med stöd från Atlas SP Partners ("Atlas"). En del av lånelikviden användes för förvärv av fastigheterna, och en del av lånelikviden användes för att refinansiera skulder till SBB

Utsikter för 2025

SBB Infrastructure 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 försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för lokaler. För det fall att uthyrningen av 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.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Koncernen	2024, 15 mån
Nettoomsättning	306 569
Driftnetto	240 915
Årets resultat	-657 338
Marknadsvärde fastigheter	5 424 110
Antal fastigheter	164
Belåningsgrad (%)	95,6%
Räntetäckningsgrad (ggr)	0,84
Soliditet (%)	2,1%

Moderbolaget	2024, 15 mån
Årets resultat, mkr	-740 098
Balansomslutning	9 035 342
Soliditet (%)	1,0%

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 obligationslån, långa och korta skulder till närstående bolag*
Räntenetto	*Ränteintäkter minus räntekostnader.*
Räntetäckningsgrad (ggr)	*Förvaltningsresultatet efter återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader i förhållande till räntenetto*
Soliditet (%):	*Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.*

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	827 747 195
Årets resultat	-740 097 906
	87 649 289

Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	87 649 289

SBB Infrastructure AB
559448-7125

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-09-18 2024-12-31
Hyresintäkter	4	306 569
Övriga intäkter		1 293
Fastighetskostnader	5	-61 314
Fastighetsskatt	5	-5 633
Driftnetto		**240 915**
Centraladministration	5, 6	-84 341
Resultat före finansiella poster		**156 574**
Värdeförändringar		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-309 959
Värdeförändring derivat	13	-20 468
Rörelseresultat		**-173 853**
Finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	207 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-636 836
Övriga finansiella kostnader	8	-5 041
Summa Finansnetto		**-434 379**
Aktuell skatt	9	-12 774
Uppskjuten skatt	9	-36 333
Åretsresultat		**-657 338**
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		-657 338

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2024-12-31
Årets resultat	-657 338
Årets totalresultat efter skatt	**-657 338**
Årets totalresultat hänförligt till:	
Moderbolagets ägare	-657 338

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10	5 424 110
Inventarier, verktyg och installationer	11	173
Nyttjanderätt	12	2 942
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 427 225**
Finansiella anläggningstillgångar		
Derivat	13	29 786
Långfristiga fordringar till närstående bolag	13	2 359 662
Övriga långfristiga fordringar	13	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 389 456**
Summa anläggningstillgångar		**7 816 681**
Omsättningstillgångar		
Hyresfordringar	13	3 286
Övriga kortfristiga fordringar	13,14	21 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 884
Kassa och bank	13,16	164 260
Summa omsättningstillgångar		**200 468**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 017 150**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17	
Aktiekapital		25
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		170 324
Summa eget kapital		**170 349**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13,18	5 113 600
Uppskjutna skatteskulder	9	37 881
Leasingskuld	12	2 847
Långfristiga skulder till närstående bolag	13,18	2 554 391
Summa långfristiga skulder		**7 708 719**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	18	9 608
Aktuella skatteskulder	9	8 819
Leasingskuld	12	96
Övriga kortfristiga skulder	13	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	118 300
Summa kortfristiga skulder		**138 082**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 017 150**

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-09-18	**-**	**-**	**-**
Årets totalresultat	-	-657 338	-657 338
Nybildande av bolag	25	-	25
Erhållna aktieägartillskott	-	827 662	827 662
Utgående eget kapital 2024-12-31	**25**	**170 324**	**170 349**

SBB Infrastructure AB
559448-7125

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-09-18 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto		240 915
Centraladministration		-84 341
Återläggning avskrivningar		69
Erhållen ränta		207 499
Erlagd ränta		-637 461
Betald inkomstskatt		-3 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-277 274**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar		-36 209
Förändringar av rörelseskulder		130 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-182 671**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter		-16 243
Förvärv av fastigheter		-5 717 525
Förändring av långfristiga fordringar		-2 410 019
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-8 143 787**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		25
Erhållna aktieägartillskott		827 662
Upptagna lån		5 113 600
Förändring skulder till närstående bolag		2 554 391
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22	**8 495 678**
Årets kassaflöde		**169 220**
Kursdifferenser i likvida medel		-4 960
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut	16	**164 260**

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget SBB Infrastructure AB, organisationsnummer 559448-7125 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 SBB Social CO Holdco 2 AB , 559446-2466 som i sin tur ägs av SBB Social CO Holdco 1 AB, 559446-2458 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.

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 anskaffningsvärden 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 avseras 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 kontraktsperioden. 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 SBB Infrastructure 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 avyttringstillfälle. 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 hänförbara till fastighetsförvaltningen.

Finansiella intäkter och kostnader
Räntenintäkter 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 hänför sig.

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 baserar 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.

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

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 anskaffningsvärdevärderas 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 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 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.

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 realiseras 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 Upplysning 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 standader 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 fördelar 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 utgöra 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.

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

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 förlägning kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	383 487
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	341 278
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	279 450
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	213 457
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	132 539
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	624 767
Summa	**1 974 978**

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023-09-18 - 2024-12-31
Driftskostnader	-47 449
Underhåll	-13 865
Administration	-84 341
Fastighetsskatt	-5 633
Summa	**-151 289**

Not 6 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	2023-09-18 - 2024-12-31
Revisionsuppdraget	826
Summa	**826**

Not 7 *Finansiella Intäkter*

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-18 - 2024-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Ränteintäkter från närstående bolag	177 796
Ränteintäkter swappar	27 637
Övriga ränteintäkter	2 065
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**207 499**

Not 8 Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-18 - 2024-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Räntekostnader kreditinstitut	-336 979
Räntekostnader närstående bolag	-249 045
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-50 771
Övriga räntekostnader	-41
Räntekostnader och liknande resultatposter	**-636 836**
Valutakursdifferenser	-4 960
Tomträttsavgäld	-81
Summa övriga finansiella kostnader	**-5 041**
Summa räntekostnader	**-641 877**

Not 9 Skatt

SBB Infrastructure AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

	2023-09-18 - 2024-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-12 774
Uppskjuten skatt derivat	-6 136
Uppskjuten skatt underskott	1 732
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-4 257
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-27 671
Redovisad skatt	**-49 107**

Avstämning av effektiv skattesats	2023-09-18 - 2024-12-31
Resultat före skatt	-608 232
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	125 296
Skatteeffekt av:	
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-4 122
Ej avdragsilla kostnader	-47 652
Ej avdragsgill ränta	-81 871
Temporära skillnader avseende fastigheter	-29 325
Temporära skillnader avseende derivat	-6 136
Övriga skattemässiga justeringar	-5 298
Redovisad skatt	**-49 107**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är	8,07%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatteskuld	2023-09-18 - 2024-12-31
Uppskjuten skatt fastigheter	27 671
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	5 806
Uppskjuten skatt underskott	-1 732
Uppskjuten skatt derivat	6 136
Redovisat värde	**37 881**

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 4,3 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
Ingående redovisat värde	-
Förvärv	5 717 284
Investeringar i befintliga fastigheter	16 243
Aktiverad ränta	543
Orealiserade värdeförändringar	-309 959
Utgående redovisat värde	**5 424 110**

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 543 tkr. 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 påvissa 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%	282/-283
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	176/-164
Direktavkastningskrav	+-0,25%/-0,25%-enheter	177/-162
Drift-/underhållskostnader	5%/-5%	76/-77

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31
Ingående redovisat värde	-
Årets anskaffningar vid förvärv	641
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**641**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-
Ackumulerad avskrivning vid förvärv	-400
Årets avskrivningar	-69
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-468**
Utgående redovisat värde	**173**

Not 12 Leasingavtal

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

2024-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	-	-
Tillkommande avtal vid förvärv av dotterbolag	2 942	-2 942
Utgående balans	**2 942**	**-2 942**

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 96 tkr. Tomträtter betraktas enligt IFRS16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amoteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandlig av tomträttsavgälden sker.

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

Not 13 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	*Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet*	Nivå	*Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*
Hyresfordringar	-		3 286
Övriga kortfristiga fordringar	-		21 039
Kassa och bank	-		164 260
Långfristiga fordringar till närstående bolag	-		2 359 662
Övriga långfristiga fordringar	-		8
Derivat	29 786	2	29 786
Summa	**29 786**		**2 548 254**
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-		5 113 600
Långfristiga skulder till närstående bolag	-		2 554 391
Övriga kortfristiga skulder	-		1 260
Summa	-		7 669 251

Förfallostruktur hyresfordringar	2024-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	-
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	1 799
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	347
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	2 192
Redovisat värde	**4 338**

Reservering hyresfordringar	
Årets reserveringar	-1 052
Summa reserv osäkra hyresfordringar	**-1 052**

Kreditriskexponering

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

Derivat

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Förändring för derivat i nivå 2 presenteras ovan.

	2024-12-31
Ingående redovisat värde	-
Förvärv	50 254
Orealiserade värdeförändringar	-20 468
Utgående redovisat värde	**29 786**

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31
Skattekonto	21 010
Övriga kortfristiga fordringar	29
Redovisat värde	**21 039**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31
Upplupna intäkter	234
Periodiserade hyresrabatter	9 681
Förutbetalda försäkringar	617
Förutbetalda övriga kostnader	1 351
Redovisat värde	**11 884**

Not 16 Likvida medel

	2024-12-31
Banktillgodohavanden	164 260
Redovisat värde	***164 260***

Not 17 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital	Totalt eget kapital
Tillskjutet aktiekapital vid bolagets bildande, 2023-09-18	25 000	25	25
Balanserade vinstmedel	-	-	170 324
Utgående värden 2024-12-31	25 000	25	170 349

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 25 000 kr och består av 25 000 aktier med kvotvärdet 1 kr.
Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

Not 18 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 exponerad 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. Finanspolicyn 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 risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i SBB Infrastructure AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta SBB Infrastructure AB: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 kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. SBB Infrastructure ägs till 100% av SBB Social CO Holdco 2 AB som in sin tur ägs till 100% av SBB Social CO Holdco 1 AB som i sin tur ägs till 100% av SBB I Norden AB som i sin tur ägs till 100% av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) som i sin tur ägs till 100% av SBB Samhäll Norden 1 AB som i sin tur ägs till 100% 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 SBB Infrastructure om behov skulle uppstå.

					2024-12-31
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till närstående bolag	-	2 554 391	-	-	**2 554 391**
Skulder till kreditinstitut långfristig	-	5 113 600	-	-	**5 113 600**
Övriga kortfristiga skulder	1 260	-	-	-	**1 260**
Leverantörsskulder	9 608	-	-	-	**9 608**
Leasingskuld	96	182	251	2 413	**2 942**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 300	-	-	-	**118 300**
Summa	**129 263**	**7 668 173**	**251**	**2 413**	**7 800 101**

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 fastställda 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 SBB Infrastructure. Ränterisk påverkar SBB Infrastructure som löpande räntekostnader för lån. Med ränterisk avses i första hand risken i SBB Infrastructure löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i SBB Infrastructure 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 SBB Infrastructure. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2024

Förfalloår	**Ränteförfall**	**Andel**
Rörligt	5 113 600	100%
1-2 år	-	-
2-3 år	-	-
4-5 år	-	-
Summa	**5 113 600**	**100%**

Covenanter

Covenanter används som verktyg för att mäta ett bolags finansiella ställning och den risknivå bolaget bedöms ha. Vid årsskiftet 2024/2025 fanns inga covenanter på koncernnivå inom SBB Infrastructure AB.

Inom ramen för koncernens bankfinansiering förekom dock covenanter på dotterbolagsnivå. Dessa var kopplade till fyra finansiella nyckeltal:
– Belåningsgrad, mäts inte bolagets första räkenskapsår
– Räntetäckningsgrad, med ett krav på minst 1,1 gånger.
- Genomsnittlig kontraktslängd, får inte understiga 3 år
- Ekonomiska uthyrningsgraden, får ej understiga 92%

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	4,2
Hyresintäkter	1 procent	9,1
Fastighetskostnader	1 procent	-0,7
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	51,9

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 101
Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader	15 174
Periodiserade hyresintäkter	101 479
Uppskjuten stämpelskatt	547
Redovisat värde	**118 300**

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	2 875 752
Aktier i koncernföretag	3 229 972
Summa	**6 105 724**

Not 21 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 22 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-09-18	Kassaflödespåverkande transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	5 113 600	-	-	5 113 600
Skulder till närstående bolag	-	-	249 045	2 305 346	2 554 391
	-	**5 113 600**	**249 045**	**2 305 346**	**7 667 991**

Not 23 *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
Utgående fordran per balansdag, SBB-bolag	2 359 662
Utgående skuld per balansdag, SBB-bolag	-2 554 391
Räntеintäkter, SBB-bolag	177 796
Räntekostnader, SBB-bolag	-249 045
Inköp av förvaltningstjänster, SBB-bolag	-36 000

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

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

SBB Infrastructure AB
559448-7125

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-09-18 2024-12-31
Intäkter		66 231
Driftnetto		**66 231**
Central administration		-72 889
Rörelseresultat		**-6 658**
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	4	-675 225
Värdeförändring finansiella instrument	4	-20 468
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	623 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-657 359
Resultat från finansiella poster		**-729 627**
Bokslutsdispositioner	7	-64
Resultat före skatt		**-736 350**
Skatt	8	-3 748
Årets resultat		**-740 098**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-09-18 2024-12-31
Övrigt totalresultat		
Årets resultat		-740 098
Årets totalresultat efter skatt		**-740 098**

SBB Infrastructure AB
559448-7125

Belopp i tkr	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	9	23 044
Fordringar hos koncernföretag	10	8 608 699
Derivat	10,11	29 786
Summa finansiella anläggningstillgångar		**8 661 530**
Summa anläggningstillgångar		**8 661 530**
Omsättningstillgångar		
Aktuella skattefordringar		43
Fordringar hos koncernföretag	10	209 509
Summa kortfristiga fordringar		**209 552**
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	12	164 260
Summa omsättningstillgångar		**373 812**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 035 342**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Fritt eget kapital	16	
Balanserat resultat		827 747
Årets resultat		-740 098
Summa fritt eget kapital		87 649
Summa eget kapital		**87 674**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10	5 113 600
Avsättning uppskjuten skatt	8	3 748
Skulder till koncernföretag	10	3 829 195
Summa långfristiga skulder		**8 946 543**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	10	8
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		1 117
Summa kortfristiga skulder		**1 124**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 035 342**

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

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 2023-09-18	-	-	-
Nyemission	25	-	25
Aktieägartillskott	-	827 747	827 747
Årets resultat	-	-740 098	-740 098
Utgående eget kapital 2024-12-31	**25**	**87 649**	**87 674**

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023-09-18 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-6 658
Erhållen ränta		623 425
Erlagd ränta		-657 358
Betald inkomstskatt		-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. förändring av rörelsekapital		**-40 634**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar		-217 968
Förändringar av rörelseskulder		1 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-257 478**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar dotterföretag		-694 312
Förändring i fordringar hos koncernföretag		-8 604 263
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-50 254
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-9 348 829**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		25
Upptagna lån		5 113 600
Förändringar i skulder till koncernföretag		3 829 195
Erhållna aktieägartillskott		827 747
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**9 770 567**
Årets kassaflöde		**164 260**
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut	12	**164 260**

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

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 18 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

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.

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

	2024-12-31
Försäljning (tkr)	66 231
Inköp (tkr)	-60 502
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	209 509
Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	8 608 699

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-09-18 - 2024-12-31
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-20 468
Nedskrivningar	-675 225
Summa	**-695 693**

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-18 - 2024-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	622 383
Övriga ränteintäkter	1 042
Summa ränteintäkter	**623 425**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-18 - 2024-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-292 250
Räntekostnader, lån	-336 979
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-50 771
Räntekostnader, swappar	27 637
Övriga räntekostnader	-126
Valutakursdifferenser	-4 871
Summa räntekostnader	**-657 359**

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023-09-18 - 2024-12-31
Lämnat koncernbidrag	-64
Summa	-64

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-09-18 - 2024-12-31
Aktuell skattekostnad	-
Uppskjuten skatt fastigheter	2 388
Uppskjuten skatt derivat	-6 136
Total skattekostnad	**-3 748**
Redovisat resultat före skatt	-736 350
Skatt på redovisat resultat, (20,6%)	151 688
Skatteeffekt av:	
Ej avdragsgilla kostnader	-148 103
Ej skattepliktiga intäkter	-13
Räntenetto	-7 320
Redovisad skattekostnad	**-3 748**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-
Förvärv	280
Lämnnade aktieägartillskott	695 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**695 950**
Ingående nedskrivningar	-
Årets nedskrivningar	-672 906
Utgående redovisat värde	**23 044**

Direkt ägda dotterbolag

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Org. nummer	Säte	Bokfört värde 2024-12-31
SBB Infrastructure Holding 1 AB	100	100	559448-7133	Stockholm	1 505
SBB Infrastructure Holding 2 AB	100	100	559448-7141	Stockholm	20 181
SBB Infrastructure Holding 3 AB	100	100	559448-7158	Stockholm	996
SBB Infrastructure Holding 4 AB	100	100	559464-1531	Stockholm	49
SBB Infrastructure Holding 5 AB	100	100	559464-1606	Stockholm	45
SBB Infrastructure Holding 6 AB	100	100	559471-7588	Stockholm	71
SBB Infrastructure Holding 7 AB	100	100	559464-1614	Stockholm	53
SBB Infrastructure Holding 8 AB	100	100	559471-7596	Stockholm	144
Utgående redovisat värde					**23 044**

Indirekt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte	Andel
Gruppbostäder i Sverige Förvaltnings Aktiebolag	556342-1642	Stockholm	100
SBB Simmersröd 1:4 Fastighets AB	556797-0107	Stockholm	100
SBB Sjöcrona 1 Förvaltning AB	559440-4856	Stockholm	100
SBB Stjärnebo 1 Fastighets AB	556851-4417	Stockholm	100
SBB Tegelbruket Fastighets AB	556974-7917	Stockholm	100
Samhäll Syd AB	556941-3544	Stockholm	100
SBB Kaptensgården AB	556924-6506	Stockholm	100
SBB Murteglet AB	556733-5624	Stockholm	100
SBB Norr AB	559105-7962	Stockholm	100
SBB Norrahammar AB	559132-9783	Stockholm	100
SBB i Kalmar 1 AB	559427-0992	Stockholm	100
SBB i Vimmerby AB	556451-6713	Stockholm	100
SBB Najaden Fastighets AB	556822-0759	Stockholm	100
SBB Söderbymalm 3:486 Fastighets AB	556688-0232	Stockholm	100
Småland LSS AB	559033-4230	Stockholm	100

SBB Infrastructure AB
559448-7125

Högkullen LSS Gotland AB	556933-1589	Stockholm	100
Högkullen Oldco Fastighets AB	559003-2339	Stockholm	100
Högkullen Singoalla AB	559083-6093	Stockholm	100
LSS Bostäder Sverige AB	559059-2241	Stockholm	100
SBB Tordyveln 1 Fastighets AB	556974-7891	Stockholm	100
Fjälebro Fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Stockholm	100
Högkullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Stockholm	100
OH Leksand Sjukstugan Kommanditbolag	969676-4456	Stockholm	100
OH Norrtälje Älmsta AB	556832-3090	Stockholm	100
OH Orsa Fridhem Kommanditbolag	969676-4464	Stockholm	99
Gruppbostäder i Sverige AB & Co Kommanditbolag nr 1	916894-0238	Stockholm	100
Gruppbostäder i Sverige AB & Co Kommanditbolag nr 4	916894-0261	Stockholm	100
Gruppbostäder nr 6 Kommanditbolag	916895-5517	Stockholm	100
Gruppbostäder nr 8 Kommanditbolag	916895-5533	Stockholm	100
Gruppbostäder nr 9 Kommanditbolag	916895-5541	Stockholm	100
Kommanditbolaget Borgstena Gruppbostäder	916894-3836	Stockholm	100
SBB Ullervad 14:19 Fastighets AB	556974-7925	Stockholm	1

Not 10 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			
Derivat	29 786	2	29 786
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	-		8 608 699
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-		209 509
Summa	**29 786**		**8 818 208**
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-		5 113 600
Långfristiga skulder till koncernföretag	-		3 829 195
Leverantörsskulder	-		8
Summa	-		**8 942 803**

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

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

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.

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 11 Derivat

	2024-12-31
Ingående värden	-
Nyanskaffningar	50 254
Orealiserade värdeförändringar	-20 468
Utgående värde	**29 786**

Not 12 Likvida medel

	2024-12-31
Banktillgodohavanden	164 260
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**164 260**

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

Not 13 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2024-12-31
Företagsinteckningar	2 875 752
Andelar i koncernföretag	23 044
Summa ställda säkerheter	**2 898 797**

Not 14 Hållbarhetsrapport

Bolaget upprättar enligt ÅRL 7 kap 31 a § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), med organisationsnummer 556981-7660 och med säte i Stockholm, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där bolaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) årsredovisning som är publicerad på www.sbbnorden.se.

Not 15 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 16 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	827 747 195
Årets resultat	-740 097 906
I ny räkning överföres	87 649 289

Docusign Envelope ID: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1

SBB Infrastructure AB
559448-7125

Räkenskapsår 2023-09-18 - 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

DocuSigned by:
krister karlsson
8A258AFD754E48F...
Krister Karlsson
Styrelseordförande

DocuSigned by:
898D280E20644F5...
Pulkit Agrawal
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Carl Lundh Mortimer
A0302DD908EB436...
Carl-Göran Lundh Mortimer
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C833CD81419...
Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8DBF34FE-5AED-429D-8062-2E3AD3ADB0B1
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: ÅR SBB Infrastructure 241231 FINAL.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 24
Signatures: 4
Envelope Originator:
Certificate Pages: 7
Initials: 0
Jonathan Tornebjer
AutoNav: Enabled
Jonathan.Tornebjer@cms-wistrand.com
EnvelopeId Stamping: Enabled
IP Address: 10.111.40.7
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Record Tracking

Status: Original
2025-04-30 | 19:02
Holder: Jonathan Tornebjer
Jonathan.Tornebjer@cms-wistrand.com
Location: DocuSign

Signer Events

Martina Torp
martina.torp@sbbnorden.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 19:20
ID: 57ebaec2-2690-48d1-87e0-479c6b1a0c75

Signature

Completed

Using IP Address: 217.208.66.157
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2025-04-30 | 19:19
Viewed: 2025-04-30 | 19:20
Signed: 2025-04-30 | 19:21

Carl Lundh Mortimer
carl@sbbnorden.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Carl Lundh Mortimer
A0302DD908EB436...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 95.194.138.46
Signed using mobile

Sent: 2025-04-30 | 19:21
Viewed: 2025-04-30 | 19:55
Signed: 2025-04-30 | 19:55

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 32ff83d9-c910-5165-9956-00189e7303ef
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 19:54

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 19:55
ID: 55375bc4-5590-4c0b-af30-013c54d10806

Jonas Svensson
jonas.svensson@se.ey.com
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 92.34.241.130

Sent: 2025-04-30 | 19:21
Viewed: 2025-04-30 | 20:07
Signed: 2025-04-30 | 22:33

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e89be74d-57c2-51e1-a901-e203066df594
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 20:07

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e89be74d-57c2-51e1-a901-e203066df594
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 21:02

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e89be74d-57c2-51e1-a901-e203066df594
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 22:32

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 22:32
ID: cdfab4b6-cdc6-4785-b006-523558bc4b8e

Krister Karlsson
krister@sbbnorden.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
krister karlsson
8A258AFD764F48F..

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.226.9.139
Signed using mobile

Sent: 2025-04-30 | 19:21
Viewed: 2025-04-30 | 20:22
Signed: 2025-04-30 | 20:23

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 808d0b75-5825-5a19-8221-55364aedc63f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 20:22

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 808d0b75-5825-5a19-8221-55364aedc63f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 20:52

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 20:22
ID: c2b4fc28-4deb-44d0-825c-e3628f62c1ee

Signer Events	Signature	Timestamp
Pulkit Agrawal Pulkit.Agrawal@castlelake.com MANAGING DIRECTOR Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 899D280E20844F5...	Sent: 2025-04-30 | 19:21 Viewed: 2025-04-30 | 21:14 Signed: 2025-04-30 | 21:14
	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 104.28.86.112 Signed using mobile	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: a383ee91-c726-53ca-ae8c-57148580785d
Country or Region of ID: GB
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 21:14

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 21:14
ID: c20438eb-4e92-4801-85c6-9195dbbd3e51

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Isabelle von Treskow isabelle.vontreskow@sbbnorden.se Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 2025-04-30 | 19:21 Viewed: 2025-04-30 | 20:46
Jonathan Tillander jonathan.tillander@sbbnorden.se Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 2025-04-30 | 19:21 Viewed: 2025-04-30 | 19:42
Valentina Challma Valentina.Challma@cms-wistrand.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 2025-04-30 | 19:21
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2025-04-30 | 19:19

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	2025-04-30 | 21:14
Signing Complete	Security Checked	2025-04-30 | 21:14
Completed	Security Checked	2025-04-30 | 22:33

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Infrastructure AB, org.nr 559448-7125

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBB Infrastructure AB för år 2023-09-18 – 2024-12-31.

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 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 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.

Penneo dokumentnyckel: VS7GE-VMH7C-Y7SIS-2XWQM-CY3AT-8S9S1

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 SBB Infrastructure AB för år 2023-09-18 – 2024-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: V57GE-VWH7C-Y7SI3-2XMQN-CY3AT-8S9S1

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."

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: EY
Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-30 20:37:36 UTC

Penneo dokumentnyckel: VS7GE-VH4TC-YT5I3-2XWQN-CYBAT-85951

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.