20250617261S1

Seniorbostäder i Sverige AB
Org nr 556325-5255

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 31 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 4 juni 2025

Daniel Tellberg

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Seniorbostäder i Sverige AB
Org nr 556325-5255

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 20 tkr.

Bolaget har under året avyttrat andelar i :

Gruppbostäder i Sverige Förvaltnings AB (556342-1642)
Gruppbostäder i Sverige AB&Co KB nr 1 (916494-0238)
Gruppbostäder i Sverige AB&Co KB nr 4 (916494-0261)
Gruppbostäder nr 6 KB (916495-5517)
Gruppbostäder nr 8 KB (916495-5533)
Gruppbostäder nr 9 KB (916495-5541)

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	tkr	181 529	-21 294	5 994	3 194	12 271
Balansomslutning	tkr	188 243	40 945	35 918	29 756	26 605
Soliditet	%	99,5	3,5	7,7	6,4	2,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		764 336
Årets resultat		185 211 043
	kronor	185 975 379

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 37 120,83 kr per aktie, totalt		185 975 379
	kronor	185 975 379

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman fattar beslut om vinstutdelning enligt vad som anges nedan.

Utdelning lämnas med 185 975 379 kr vilket motsvarar 37 120,83 kr per aktie.

Utbetalning av utdelningen ska ge genom avräkning mot en fordran bolaget har gentemot aktieägaren.

Styrelsen föreslår att utdelningen regleras i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Resultaträkning	**Not**	**2024**	**2023**
Intäkter	5	-	-
Förvaltningsadministration		-	-7
Driftnetto		0	-7
Centraladministration		-8	-
Rörelseresultat	5	-8	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	6	167 195	-20 092
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	20 590	1 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 248	-2 270
Summa resultat från finansiella poster		14 342	-1 195
Resultat efter finansiella poster		181 529	-21 294
Bokslutsdispositioner	9	-19	-4 088
Skatt på årets resultat	10	3 701	-1 145
Årets resultat		185 211	-26 527

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

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	11		
Andelar i koncernföretag	12	3 910	15 818
Fordringar hos koncernföretag	5, 13	169 367	25 117
		173 277	40 935
Summa anläggningstillgångar		173 277	40 935
Omsättningstillgångar	11		
Kortfristiga fordringar	11		
Fordringar hos koncernföretag	5	14 956	-
Övriga kortfristiga fordringar		10	10
		14 966	10
Summa omsättningstillgångar		14 966	10
Summa tillgångar		188 243	40 945

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		501	501
Reservfond		100	100
		601	601
Fritt eget kapital	14		
Balanserat resultat		764	27 271
Årets resultat		185 211	-26 527
		185 975	744
Summa eget kapital		186 576	1 345
Obeskattade reserver	15	1 032	1 032
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	-	3 701
Summa avsättningar		0	3 701
Långfristiga skulder	11		
Skulder till koncernföretag	5, 17	-	34 101
Summa långfristiga skulder		0	34 101
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till koncernföretag	5	-	130
Aktuella skatteskulder		620	629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15	7
Summa kortfristiga skulder		635	766
Summa eget kapital och skulder		188 243	40 945

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Bundet eget kapital Reservfond -	Fritt eget kapital Fritt eget -	Totalt eget kapital - -
Eget kapital 2023-01-01	**501**	**100**	**2 154**	**2 755**
Erhållna aktieägartillskott	-	-	25 117	25 117
Årets resultat		-	-26 527	-26 527
Eget kapital 2023-12-31	**501**	**100**	**744**	**1 345**
Erhållna aktieägartillskott	-	-	20	20
Årets resultat		-	185 211	185 211
Eget kapital 2024-12-31	**501**	**100**	**185 975**	**186 576**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 5 010 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

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

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 28 096 tkr (28 076 tkr).

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Kassaflödesanalys	**Not**	**2024**	**2023**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8	-7
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
Erlagd ränta		-6 248	1 075
Erhållen ränta		20 590	-2 270
Betald inkomstskatt		-9	-8
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		14 325	-1 210
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 956	-25 119
Förändring av kortfristiga skulder		-122	16
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		-753	-26 313
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		179 103	-
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-144 250	-3 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten		34 853	-3 057
Erhållna/Lämnade aktieägartillskott		20	25 117
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		-34 120	4 253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 100	29 370
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut	18	0	0

Noter

Not 1 Allmän information

Seniorbostäder i Sverige AB med org nr 556325-5255 har sitt säte i Göteborg.

Bolaget är ett dotterföretag till Högkullen Omsorgsfastigheter AB org nr 556763-0651 med säte i Göteborg.

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

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Seniorbostäder i Sverige AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) org nr 559487-8703, med säte i Stockholm.

Seniorbostäder i Sverige AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande
Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

I år har viss omrubricering av jämförelseåret gjorts.

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.

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

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

RESULTATRÄKNING

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

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

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippande 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.

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

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 detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i intresseföretag
Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.
I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Leasing
Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Upplåning
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

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

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan innebära en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Bolaget gör årligen en bedömning om det finns nedskrivningsbehov avseende aktier i koncernföretag och fordringar på koncernföretag.

Koncernen har under året tillämpat 2-10 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- och likviditetsrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

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

Ränterisk
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Likviditets- och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa

tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet 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 Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument

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

Derivat

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

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Hyresfordringar

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

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde
För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-10 % ränta som betalas kvartalsvis.
Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.
Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

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

		24-12-31	23-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	14 956	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	169 367	25 117
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	130
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	34 101

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Realisationsresultat vid försäljningar	167 195	-
Resultatandel från kommanditbolag	-	-20 092
Summa	167 195	-20 092

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	20 590	1 075
Summa	20 590	1 075

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	-6 248	-2 270
Summa	-6 248	-2 270

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	-	-1 030
Lämnat koncernbidrag	-19	-3 058
Summa	-19	-4 088

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-	-637
Uppskjuten skattekostnad	3 701	-508
Total skattekostnad	3 701	-1 145

Redovisat resultat före skatt	181 510	-25 382
Skatt på redovisat resultat, 20,6%	-37 391	5 229
Resultat KB/HB	-	-631
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	34 442	-5 081
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Ej avdragsgillt räntenetto	2 955	-154
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-6	-
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	3 701	-491
Justering uppskjuten skatt underskott	-	-17
Redovisad skattekostnad	3 701	-1 145

Not 11 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		
Övriga kortfristiga fordringar	10	0
Summa	**10**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Summa	**0**	**0**

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	10	0
Summa	**10**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	34 101	0
Övriga kortfristiga skulder	759	0
Summa	**34 860**	**0**

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

tkr, 2024-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**

tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	34 101	0
Summa	**0**	**34 101**	**0**

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

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

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

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag

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

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

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 484	35 910
Försäljning	-11 908	-
Resultatandelar från HB/KB	-	4 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 576	40 484
Ingående nedskrivningar	-24 666	-
Årets nedskrivningar	-	-24 666
Utgående redovisat värde	3 910	15 818

	Org nr	Säte
Gruppbostäder i Sverige Förvaltnings AB	556342-1642	Göteborg
Gruppbostäder i Sverige AB	556236-6293	Göteborg
Gruppbostäder i Sverige AB&Co KB nr 1	916494-0238	Göteborg
Gruppbostäder i Sverige AB&Co KB nr 4	916494-0261	Göteborg
Gruppbostäder nr 6 KB	916495-5517	Göteborg
Gruppbostäder nr 8 KB	916495-5533	Göteborg
Gruppbostäder nr 9 KB	916495-5541	Göteborg

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 24-12-31	Bokfört värde 23-12-31
Gruppbostäder i Sverige Förvaltnings AB	100	100	100 000		4 969
Gruppbostäder i Sverige AB	100	100	100 000	3 910	3 910
Gruppbostäder i Sverige AB&Co KB nr 1	34	34			461
Gruppbostäder i Sverige AB&Co KB nr 4	50	50			3 969
Gruppbostäder nr 6 KB	34	34			563
Gruppbostäder nr 8 KB	34	34			1 569
Gruppbostäder nr 9 KB	34	34			377
Summa				3 910	15 818

Not 13 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 117	-
- Tillkommande fordringar	-	25 117
- Avgående fordringar	-	-
- Omklassificeringar m m	144 250	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 367	25 117
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	169 367	25 117

Not 14 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	764
Årets vinst	185 211
	185 975

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 37 120,83 kr per aktie	185 975
	185 975

Not 15 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	1 032	1 032
Summa	1 032	1 032

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	-	3 701
Summa uppskjuten skatteskuld	0	3 701

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 17 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 101	29 849
- Tillkommande skulder	-	4 252
- Avgående skulder	-	-
- Omklassificeringar m m	-34 101	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	34 101
Utgående redovisat värde	0	34 101

Transaktion 09222115557548154243 Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Not 18 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
	–	–
Likvida medel i kassaflödesanalysen	0	0

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
	–	–
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____-___-___ för fastställelse.

Stockholm _____-___-___

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548154243

Dokument

556325-5255_Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag_ÅR 2024.pdf
Huvuddokument
28 sidor
Initiated on 2025-05-29 22:49:29 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-05-30 15:33:32 CEST (+0200)

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-05-30 08:57:46 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"
Signerade 2025-05-30 11:22:01 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"
Signerade 2025-05-30 13:21:34 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-05-30 10:59:58 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557548154243

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BERGSTRÖM"
Signerade 2025-05-30 15:33:32 CEST (+0200)

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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Seniorbostäder i Sverige AB, org.nr 556325-5255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Seniorbostäder i Sverige 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 Seniorbostäder i Sverige 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 Seniorbostäder i Sverige AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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: DJEOM-E9QDK-5ZKKY-Z18EP-BFIWY-CVII5

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 Seniorbostäder i Sverige 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 Seniorbostäder i Sverige 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: DJEOM-E9QDK-5ZKK1-Z18EP-BFWYG-CVI1S

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

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

PETER BERGSTRÖM
Auktoriserad revisor
Serienummer: 96145898d50949[…]5da701393c81c
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-30 13:42:55 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: DJEOM-E9QDK-SZKK1-Z18BP-BFWYG-CVI5

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN
HOLDING AB (PUBL)

559487-8703

2024

Årsredovisning

För perioden 2024-06-26 – 2024-12-31

Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), 559487-8703, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-06-26 – 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org nr 559487-8703, med dess dotterbolag, fortsättningsvis kallat SBB Holding-koncernen, bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Yttersta moderbolag är Samhällsbyggnadsbolaget I Norden AB (publ), org nr 556981-7660, fortsättningsvis kallat SBB-koncernen. Företaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades vid Bolagsverket den 26 juni 2024. Koncernen bildades 28 juni 2024 då samtliga dotterföretag förvärvades från närstående bolag.

Koncernens bildande

Fram till den 28 juni 2024 ägdes följande bolag direkt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:

- Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (559084-4352), 100%
- Sörmlandsporten AB (556716-3034), 100%
- SBB i Norden AB (559053-5174), 100%
- Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377), 100%
- SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB (556875-2173), 100%

Den 28 juni 2024 såldes dessa bolag, "överlåtelsen" till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB, (559487-8703), ägt av SBB Samhäll Norden 1 AB (559487-8695), i sin tur ägt av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Överlåtelsen har skett till bokfört värde i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB för respektive dotterbolag i utbyte mot skuldebrev. Eftersom tidigare bokförda värden har tillämpats (eng. predecessor basis) och mot bakgrund av att transaktionen har baserats på befintliga bokförda värden som skiljer sig från tidigare bokförda värden, har transaktionen lett till en ökning av nettotillgångar om 12 836 mkr vilket har redovisats som Transaktioner med andra SBB-bolag i koncernens rapport över förändringar av eget kapital.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 5 juli genomfördes utbyteserbjudande av obligationer där innehavare av obligationer och hybridobligationer utgivna av SBB:s moderbolag (556981-7660) samt SBB Treasury Oyj (3147399-4) erbjöds möjlighet att utbyta befintliga obligationer mot likvid och obligationer utgivna av dotterbolaget Sveafastigheter. Sveafastigheter ägs av SBB i Norden AB (559053-5174). Sammanlagt utbyttes obligationer och hybridobligationer till ett nominellt värde om

Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

275 mEUR, 721 mkr och 40 mNOK. Transaktionerna gav upphov till en realisationsvinst om 1,7 mdkr.

Den 28 augusti meddelades att SBB Holding:s intressebolag Nordiqus säkrat en refinansiering om 8,6 mdkr. Det möjliggjordes av att Nordiqus finansiering erhållit en investment grade rating baserad på metod för kreditvärdering av infrastruktur.

I september 2024 offentliggör SBB Holding:s dotterbolag Sveafastigheter sin avsikt att noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market. Den 7 oktober fastställde SBB transaktionsvillkor för börsintroduktionen. Vid noteringen erbjöds teckning om högst 88 miljoner aktier, motsvarande 44 procent av det totala antalet aktierna i Sveafastigheter, till en kurs inom intervallet 39,5 till 45,5 kronor. Sveafastigheter utgjordes av 329 dotterbolag inom SBB Holding-koncernen, med en sammanlagd fastighetsportfölj om 27,5 mdkr innefattande fastigheter i förvaltning samt produktion. Den 18 oktober var första handelsdagen för Sveafastigheter. Teckningen skedde till kursen 39,5kr/aktie. Totalt, inklusive övertilldelningsoption och pristabiliserande åtgärder, tecknades 77,6 miljoner aktier. Teckningslikviden uppgick netto till 2 956 mkr, efter avdrag för emissionskostnader om 117 mkr, och har redovisat inom koncernens rapport över förändringar i eget kapital. Skillnaden, -2 721 mkr, mellan erhållen teckningslikvid och innehav utan bestämmande inflytande vid transaktionstillfället har redovisats som en minskning av balanserade vinstmedel, hänförligt till moderbolagets aktieägare

I november ingick SBB Holding-koncernen avtal om att avyttra fastigheterna Västerås Sågklingan 6 och Flen Vävskeden 21 till Nordisk Renting. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 679 mkr och en total likvid om cirka 672 mkr.

Den 10 december lämnade SBB återköps- och utbyteserbjudande avseende utvalda obligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 32,5 Mdkr samt hybridobligationer med ett sammanlagt nominellt belopp om 12,8 Mdkr.

Resultatet av erbjudandena offentliggjordes den 18 december och innebar i korthet att 95 procent av de utestående befintliga seniora icke-säkerställda obligationerna deltog i erbjudandet och 93 procent av de utestående obligationerna byttes från obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och ersattes av obligationer i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ).

Utfallet av utbyteserbjudandet för befintliga Eurohybridobligationer innebar att 3 750 mkr i hybridobligationer byttes ut mot 1 772 mkr i nya icke-säkerställda obligationer med fem procent fast ränta och med förfall 2029. Totalt återköptes befintliga seniora icke-säkerställda obligationer om 1 274 mkr med förfall i januari 2025. De nyemitterade obligationerna har efter utbytet fått kreditbetygen CCC/CCC+ av S&P respektive Fitch.

SBB Holding har under december månad förvärvat sina samägares 50 procentiga aktieandelar i två bolag som tidigare ägts tillsammans med Magnolia Bostad och Sveaviken.

Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Fastighetsvärdet uppgår till 2 162 mkr och SBB får i samband med tillträdena en positiv total likviditetseffekt om 5 mkr.

SBB Holding och Genova har i december via sitt samägda bolag avtalat om att avyttra byggrätter i Nacka Strand till Besqab. Köpeskillingen uppgår till totalt cirka 194 mkr och transaktionen bedöms innebära en positiv resultateffekt om minst 30 mkr samt ökad likviditet för det samägda bolaget.

Risk och känslighet

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Risk

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i ett antal konsekvenser såsom brister i åtaganden i lånen, vilket i sin tur kan leda till att sådana lån accelereras innan de förfaller till betalning. En väsentlig sänkning av marknadsvärdet på fastigheterna kan också ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering

SBB Holding:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. 80 procent av fastighetsbeståndet finns i storstadsregionerna. SBB Holding äger, förvaltar och förädlar bostäder i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. SBB Holding:s fastighetsportfölj med kombinationen av samhällsfastigheter och bostäder utgör sammanfattningsvis tillgångar där risken för värdenedgångar är låg. Merparten av SBB Holding-koncernens portfölj inom bostadsfastigheter förvaltas av Sveafastigheter.

FINANSIERING

Risk

Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom obligationslån och genom lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är SBB Holding exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken för att SBB Holding

Transaktion 09222115abb7a46ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal och obligationsvillkor villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller nyupptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning. Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av, förutom omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och strategin avseende räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärdet och kassaflöde såväl som fluktueringar i koncernens resultat.

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningen i finanspolicyn att sträva efter att ha en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer och långivare samt ha god framförhållning vid refinansieringar och väl avvägda likviditetsreserver. Per 2024-12-31 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på låneportföljen till 2,9 år. Vid samma tidpunkt uppgick disponibel likviditet till 3 978 mkr vilket består av likvida medel (1 106 mkr), likviditetsplaceringar (30 mkr), noterade andelar i joint ventures och intresseföretag (103 mkr), övriga noterade aktier (239 mkr) samt outnyttjade kreditlinor, (2 500 mkr). Målsättningen med SBB:s ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning och hänsyn ska tas till hur känsliga SBB:s samlade kassaflöden är för utvecklingen på räntemarknaden under en flerårig tidshorisont. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,1 år och andelen av låneportföljen med fast räntebindning genom räntederivat eller fasträntelån var 93 procent.

MILJÖ

Risk

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling har en miljöpåverkan. Miljöbalken (1998:808) stadgar att envar som har bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening också är ansvarig för att sanera fastigheten. Om den ansvariga personen inte kan genomföra eller betala för saneringen av den förorenade fastigheten, är personen som förvärvat fastigheten ansvarig för att sanering sker, så länge den personen vid tidpunkten för förvärvet kände till eller borde ha upptäckt föroreningen. Det innebär att anspråk, under vissa villkor, kan riktas mot koncernen för marksanering eller för sanering avseende faktisk eller misstänkt

Transaktion 09222115bbb7b4bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

förorening av mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att försätta fastigheten i ett skick motsvarande kraven i Miljöbalken. Sådana anspråk kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster. Det finns också en risk att framtida miljörisker kan påverka koncernens verksamhet eller finansiella ställning negativt. Vidare kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet resultera i ökade kostnader för koncernen avseende renhållning eller sanering avseende befintliga fastigheter eller fastigheter som förvärvas i framtiden. Sådana förändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för att koncernen ska kunna genomföra sin fastighetsutveckling som de önskar.

Hantering

Som ett led i förvärvsprocessen görs en grundlig analys av eventuella miljörisker inför varje förvärv. SBB Holding bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot SBB Holding. För SBB Holding-koncernen finns inget krav att upprätta en hållbarhetsrapportering.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Risk

På lång sikt påverkas hyresintäkterna för fastigheter bland annat av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden av fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och att hyresgästerna betalar sina hyror. Minskad uthyrningsgrad eller hyresnivåer kommer, oavsett anledning, påverka koncernens intäkter negativt. Risken för stora fluktuationer i uthyrningsgrad och förlust av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal vid avtalets utgång, vilket i det långa loppet kan leda till en minskning i hyresintäkter och en minskning av uthyrningsgraden. SBB Holding är även beroende av att hyresgästerna betalar sina hyror i tid. Intäkterna och kassaflödet kan påverkas negativt om hyresgästerna slutar att betala, eller på något annat sätt inte fullgör sina skyldigheter.

Hantering

SBB Holding:s strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden, dvs. en marknad med stabila och starka underliggande drivkrafter. Fastighetsbeståndet kännetecknas av hög uthyrningsgrad och avseende samhällsfastigheterna långa kontrakt. Bostäder är belägna i svenska tillväxtkommuner med närhet till centrum och tillgång till goda kommunikationer och där det är stor efterfrågan på bostäder. Samhällsfastigheterna innefattar fastigheter som nyttjas av hyresgäster som direkt eller indirekt är skattefinansierade med långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheterna var 8 år per 2024-12-31. Uthyrningsgraden var 91,2 procent. I SBB Holding:s uthyrningspolicy finns krav fastställda för att hantera risker vid

Transaktion 09222115bbb7b4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

uthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Vad gäller bostäder görs vid uthyrning en kreditupplysning för att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar och inkomsten hos den potentiella hyresgästen. Dessutom görs en prövning att den potentiella hyresgästens ekonomiska situation möjliggör betalning av hyran samtidigt som Konsumentverkets krav på skälig levnadsstandard uppfylls.

SKATTER

Risk

SBB Holding:s självklara intention är att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall SBB Holding:s tolkning av skattelagstiftning, traktat och förordningar eller deras tillämpning är felaktig, om en eller flera statliga myndigheter framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpliga lagarna, traktaten, förordningarna eller statens tolkning av dem eller administrativ praxis avseende dem förändras, även med retroaktiv effekt, kan koncernens tidigare eller nuvarande beskattning ifrågasättas. För det fall skattemyndigheter skulle ha framgång med sådana anspråk, kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillägg och ränta vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster. Eftersom lagar, traktat och andra förordningar på beskattningsområdet, såväl som andra skatteavgifter, skattetillägg och ränta på obetalda skatter historiskt sett har varit föremål för frekventa ändringar, förväntas ytterligare ändringar ske i framtiden inom de jurisdiktioner som koncernen bedriver sin verksamhet, möjligtvis med retroaktiv verkan. En sådan förändring kan ha en väsentlig påverkan på koncernens skattebörda.

Hantering

SBB Holding ser till att löpande följa utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut inom skatteområdet och anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

Hyresgäster som hyr samhällsfastigheter har vanligtvis relativt långtgående ansvar för drift och underhåll. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade, såsom kostnader för el, städning, vatten och värme. Flera av dess varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket också kan påverka priset. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran, eller en ökning av hyran genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på SBB Holding:s finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga uthyrningsobjekt kommer resultatet huvudsakligen påverkas av förlust av intäkter. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov av fastigheterna kan få en väsentlig negativ påverkan på SBB Holding:s inkomster och kassaflöde.

Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Hantering
SBB Holding har en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsförvaltning som har en god kontroll på fastigheterna. Förvaltningsorganisationen arbetar ständigt med kostnadsoptimering. Fastighetportföljen kännetecknas av fastigheter med långa kontrakt och hög uthyrningsgrad och därmed är förekomsten av lediga uthyrningsobjekt låg. Standarden på fastigheterna är hög och det finns inga större omfattande renoveringsbehov i beståndet.

FASTIGHETSUTVECKLING
Fastighetsutvecklingsprojekt (inklusive nybyggnation och ombyggnation av byggnader eller ändrad användning) är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter såtillvida sådana inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och till och med äventyra förverkligandet av ett projekt. Vidare, förändrad kommunal planering kan leda till att detaljplaner inte godkänns vilket orsakar förseningar och ökade kostnader hänförliga till nödvändiga omstruktureringar av projektet. Om nödvändiga tillstånd eller godkännanden inte erhålls kan förseningar orsakas, kostnader öka eller även äventyra förverkligandet av projektet, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat.

Hantering
I SBB Holding:s organisation finns stor kunskap och lång erfarenhet av att bedriva fastighetsutvecklingsprojekt. SBB Holding:s affärsmodell är att förvärva fastigheter som genererar ett positivt kassaflöde fram till detaljplan och vidareutveckling. Förvärven görs ofta off-market och efter att SBB har haft en dialog med respektive kommun för att säkerställa att fastigheten med närområde är prioriterad för stadsutveckling. I de fall SBB Holding har ingått ett joint venture med en annan part för utveckling av fastigheten tar SBB Holding en mycket begränsad genomföranderisk i och med att den andra parten tar ansvar för projektering, försäljning, produktion och projektledning.

ÖVRIGA RISKER
Operationell risk är risken för att ådra sig förluster på grund av bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter. Tillräcklig intern kontroll, administrativa system som är anpassade för sitt syfte, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskutvärderingsmodeller utgör en god grund för att säkerställa en operativ säkerhet. Brister, bristfälliga förfaranden och/eller oegentligheter i den operativa säkerheten kan ha en väsentlig negativ påverkan på SBB Holding:s verksamhet. SBB Holding arbetar löpande med att säkerställa bolagets säkerhet och interna kontroll.

Medarbetare
Kunskapen, erfarenheten och engagemanget hos SBB Holding:s anställda är viktiga för koncernens framtida utveckling. Om SBB Holding-koncernen inte lyckas behålla nyckelpersonal, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet,

Transaktion 09222115ddb7e4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

finansiella ställning och resultat. SBB Holding arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga, belopp i kr:	**2024-12-31**
Erhållna aktieägartillskott	14 718 544 890
Årets resultat	-1 593 868 528
	13 124 676 362
Disponeras så att:	
I ny räkning överförs	13 124 676 362
	13 124 676 362

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2024-06-26-2024-12-31
Kvarvarande verksamhet		
Hyresintäkter	4,5	1 489
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	5,6	-352
Underhåll	5,6	-86
Fastighetsskatt	5,6	-38
Driftnetto	5	**1 014**
Övriga förvaltningsintäkter	29	85
Administration	7,8	-419
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill		**680**
Värdeförändringar fastigheter	14	-572
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt		-31
Nedskrivning goodwill	13	-1 076
Resultat bostadsproduktion		-9
Rörelseresultat		**-1 008**
Resultat från joint ventures och intresseföretag	16	-993
Varav förvaltningsresultat		-484
Varav värdeförändring		-415
Varav skatt		-97
Varav försäljningsresultat		-218
Varav nedskrivning och omvärdering		220
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	17	-176
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	389
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 427
Valutakursdifferenser		-23
Tomträttsavgälder	11	-9
Värdeförändringar finansiella instrument	17	-21
Resultat före skatt		**-3 267**
Aktuell skatt	12	-177
Uppskjuten skatt	12	127
Upplösning uppskjuten skatt avseende rörelseförvärv	12	31
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet		**-3 287**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024-06-26-2024-12-31
Periodens resultat	**-3 287**
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat, netto efter skatt	
Andel av övrigt totalresultat i joint ventures och intresseföretag	-62
Omräkningsdifferenser	-46
Periodens totalresultat	**-3 395**
Årets totalresultat hänförligt till:	
Moderbolagets ägare	-3 381
Innehav utan bestämmande inflytande	-14
Periodens resultat	**-3 395**

Transaktion 09222115bbb7b45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Koncernens balansräkning, belopp i mkr	Not	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	13	1 244
Summa immateriella anläggningstillgångar		**1 244**
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	14	52 387
Nyttjanderätt tomträtt	11	548
Inventarier	15	131
Summa materiella anläggningstillgångar		**53 066**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	16	13 592
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	17	7 563
Derivat	17	57
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	17	718
Andra långfristiga fordringar	17	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		**22 281**
Summa anläggningstillgångar		**76 591**
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter		240
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	17,23	47
Övriga fordringar	17,18	1 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	151
Summa kortfristiga fordringar		**1 220**
Likviditetsplaceringar	17	30
Likvida medel	17, 20	1 106
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar		**1 136**
Tillgångar som innehas för försäljning	21	309
Summa omsättningstillgångar		**2 905**
Summa tillgångar		**79 496**

Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Koncernens balansräkning, belopp i mkr	Not	2024-12-31
Eget kapital och skulder	22	
Aktiekapital		1
Övrigt tillskjutet kapital		14 718
Reserver		-46
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		5 724
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare		**20 396**
Hybridobligation		298
Innehav utan bestämmande inflytande		5 774
Summa eget kapital		**26 468**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17,23,26	11 480
Obligationslån	17,23,26	33 094
Övriga säkerställda skulder		336
Derivat	17	23
Uppskjutna skatteskulder	12	1 990
Leasingsskulder tomträtter	11	528
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag		438
Övriga långfristiga skulder	17,24	132
Summa långfristiga skulder		**48 022**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17,24	2 388
Leverantörsskulder	17,24	50
Leasingsskulder tomträtter	11	20
Aktuella skatteskulder	12	386
Kortfristiga skulder till andra SBB-bolag		1 067
Övriga skulder	17,24,25	613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	484
Summa kortfristiga skulder		**5 007**
Summa eget kapital och skulder		**79 496**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							
	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Reserv-er	Balans-erade vinst-medel	Totalt	Hybrid-obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående värden 2024-06-26	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-3 273	**-3 273**	-	-14	**-3 287**
Övrigt totalresultat	-	-	-46	-62	**-109**	-	-	**-109**
Periodens totalresultat	-	-	**-46**	**-3 335**	**-3 381**	-	**-14**	**-3 395**
Nyemission	1	-	-	-	**1**	-	-	**1**
Aktieägartillskott	-	14 718	-	-	**14 718**	-	-	**14 718**
Transaktioner med andra SBB-bolag	-	-	-	11 793	**11 793**	575	168	**12 537**
Inlösen avseende del av hybridobligation	-	-	-	59	**59**	-278	-	**-218**
Inlösen minoritetsandelar	-	-	-	-73	**-73**	-	-40	**-113**
Avyttring till minoritet	-	-	-	-2 721	**-2 721**	-	5 660	**2 939**
Utgående eget kapital	**1**	**14 718**	**-46**	**5 723**	**20 396**	**298**	**5 774**	**26 468**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Kassaflödesanalys 2024-12-31

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr	Not	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt, kvarvarande verksamhet		-3 267
Justering för ej kassaflödespåverkande poster:		-
Avskrivningar		9
Värdeförändringar fastigheter		572
Upplösning goodwill vid försäljning av fastigheter		31
Nedskrivning av goodwill		1 076
Resultat bostadsproduktion		9
Resultat från intresseföretag/joint ventures		993
Utdelning från intresseföretag/joint ventures		251
Kreditförluster på fordringar på joint ventures / intressebolag		176
Värdeförändringar finansiella instrument		21
Räntenetto		1 070
Erlagd ränta		-1 370
Erhållen ränta		198
Betald skatt		-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-253**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-241
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-47
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter		-545
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	30	-491
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	30	676
Investeringar/försäljning inventarier		-44
Investeringar i intressebolag/joint ventures		-8 929
Avyttringar i intressebolag/joint ventures		14
Förändring av fordringar hos intresseföretag/JV		-5 163
Kassaflöden från finansiella tillgångar		-523
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-15 003**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		1
Aktieägartillskott		14 718
Inlösen hybridobligationer		-218

Transaktion 09222115abb7a46ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Avyttring till minoritet		2 939
Transaktioner med aktieägare		1 185
Upptagna lån		4 479
Amortering av lån		-4 370
Förändring Skuld SBB		-2 652
Förändring övriga långfristiga skulder		74
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**16 156**
Likvida medel vid periodens början		**-**
Valutakursändring i likvida medel		
Periodens kassaflöde		1 106
Likvida medel vid periodens slut	**20**	**1 106**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), organisationsnummer 559487-8703 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm. Styrelsen har den 29 april 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciper finns specificerade under respektive not.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org nr 559487-8703, med dess dotterbolag, fortsättningsvis kallat SBB Holding-koncernen, bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Yttersta moderbolag är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org nr 556981-7660, fortsättningsvis kallat SBB-koncernen. Företaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades vid Bolagsverket den 26 juni 2024. Koncernen bildades 28 juni 2024 då samtliga dotterföretag förvärvades från närstående bolag.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. 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 miljontals kronor om inget annat anges.

Dotterbolag

Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. 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.

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2024

Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. SBB Holding har konstaterat att det inte får någon väsentlig påverkan på klassificering av skulder som långfristiga eller kortfristiga. Se not 23 för upplysningar om bolagets kovenanter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Den nya standarden IFRS 18, som träder i kraft för räkenskapsår som inleds 1 januari 2027, syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassaflödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Främst förändras tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om ”management-defined-performance measures” (MPM) samt ökad dissaggregering av poster. Det nya regelverket förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på presentationen av koncernens resultat- och balansräkning. SBB Holdings bedömning är att rapportering redan i allt väsentligt sker i enlighet med principer som överensstämmer med de nya reglerna. Däremot bedöms IFRS 18 få en påverkan på presentation av koncernens kassaflödesanalys där vissa poster kommer att flyttas mellan olika kategorier samt upplysningar avseende MPMs. Standarden är ännu inte godkänd av EU och SBB Holding-koncernen kommer fortsätta utvärdera och analysera effekter av den nya standarden. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på SBB Holdings finansiella rapporter.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna 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.

Väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar som kan få påverkan kommande 12 månader

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga antaganden har därvid gjorts baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga uppskattningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Uppskattningar av kassaflödet är baserade på faktiska kostnader, erfarenheter av jämförbara fastigheter och antagande om framtida kostnadsutveckling. Framtida investeringar har uppskattats utifrån det faktiska behov som föreligger. De faktiska

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod. Det föreligger en betydande risk för väsentlig justering utifrån det osäkra marknadsläget som kan resultera i en förändring av uppskattade marknadsvärden under nästa räkenskapsår. För mer information se not 14 Förvaltningsfastigheter.

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. För mer information se not 12 Skatt.

Goodwill
Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och uppskattningar beaktas för att kunna beräkna kassagenererande enhetens nyttjandevärde. Dessa antaganden och uppskattningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga uppskattningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. För mer information se not 13 Goodwill.

Andra uppskattningar och bedömningar

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 en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla SBB Holding, samt den tidpunkt då SBB kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången.

Förvärv av fastigheter är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB Holding:s kontroll. Detta kan innefatta godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut. Först då dessa villkor är uppfyllda bedöms det sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Om skyldighet att betala ytterligare köpeskilling inte är beroende av SBB Holding:s framtida verksamhet, dvs om de händelser som ger upphov till betalningen är utanför SBB Holding:s kontroll, redovisas en skuld. Skulden redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB Holding:s bästa bedömning av vad som kommer att erläggas.

Om skyldigheten att betala ytterligare köpeskilling är beroende av SBB Holding:s framtida verksamhet, görs en bedömning om förutsättningarna för att redovisa en avsättning föreligger. Försäljning av fastighet är från tid till annan villkorade av händelser bortom SBB Holding:s kontroll såsom godkännande av motpartens styrelse eller andra beslutande organ, lagakraftvunnen detaljplan eller andra myndighetsbeslut, eller motpartens upptagande av finansiering. Försäljningen redovisas först vid det tillfället då samtliga villkor är uppfyllda och försäljningslikviden kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Från tidpunkten vid sådant tillfälle, fram till tidpunkten för erhållande av försäljningslikvid, redovisas ej erhållen försäljningslikvid som fordran. I de fall då SBB Holding kan komma att erhålla ytterligare köpeskilling i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas sådan köpeskilling som fordran först då samtliga villkor är uppfyllda och den tillkommande köpeskillingen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt samt att det är sannolikt att köpeskillingen kommer att erhållas. Sådan fordran redovisas till verkligt värde och motsvarar SBB:s bästa bedömning av vad som kommer att erhållas. Fram tills dess redovisas inte sådan köpeskillingen som tillgång i rapporten över koncernens finansiella ställning. I de fall bolaget genomför väsentliga fastighetstransaktioner lämnas särskilda upplysningar om detta.

Leasingavtal

I samband med vissa av SBB Holding:s förvärv av fastigheter ingås i nära anslutning hyresavtal med säljaren av fastigheten, dvs. SBB Holding agerar köpare/leasegivare i sale and leaseback-transaktioner. I de fall hyresavtalet är av längre karaktär förekommer väsentliga bedömningar i klassificeringen av leasingavtalet som antingen finansiellt eller operationellt, vilket påverkar huruvida den underliggande fastigheten redovisas i koncernens balansräkning till verkligt värde enligt IAS 40 eller bokas bort ur balansräkningen och ersätts av en leasingfordran enligt IFRS 16. SBB Holding analyserar hyresavtalets specifika fakta och omständigheter och genomför såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningar för att fastställa leasingavtalets klassificering.

SBB Holding är leasetagare i huvudsak gällande tomträtter. Tomträtterna betraktas i enlighet med IFRS 16 som evigt hyresavtal och skulden skrivs inte av. Värdet består tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Övriga leasingavtal som bilar, kontorsmaskiner med mera bedöms som oväsentliga för koncernen som helhet och kostnaden redovisas linjärt över leasingperioden.

I de fall SBB Holding förvärvar en fastighet och därefter hyr ut fastigheten till säljaren genomför SBB Holding en bedömning utifrån kriterierna i sale- & leaseback-reglerna. I

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

samtliga fall har SBB Holding konstaterat att leasingkontrakten är att betrakta som operationella leasingavtal där utgångspunkt för bedömningen har tagits i den marknadsmässiga hyran i hyreskontraktet.

Klassificering hybridobligation

SBB Holding har utestående emitterade hybridobligationer om 0,3 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med löpande räntebetalningar. SBB Holding har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-6 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapital-instrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som anger att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. SBB Holding har enligt villkor i avtalen rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. För mer information se not 22 Eget kapital.

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 4 Hyresintäkter

Redovisningsprincip

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. 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 konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 1 489 mkr. Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen. Antaganden om framtida hyresintäkter bygger på befintliga avtal och antaganden att dem hålls enligt avtal.

	2024-06-26- 2024-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter	
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	1 696
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	1 176
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	1 006
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	856
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	749
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	3 664
Summa	**9 148**

Intäkternas fördelning	
Hyresintäkter, kommersiella	662
Hyresintäkter, bostäder	744
El, bränsle och andra media	28
Övriga hyresrelaterade intäkter	56
Summa hyresintäkter	**1 489**

Transaktion 09222115bbb7b4bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 5 Segment

Redovisningsprincip

Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

SBB Holding består av segmenten samhälle, bostäder och utbildning. Nedan följer en beskrivning av respektive segment.

- Samhälle består av äldreboende, LSS-boende och fastigheter där kommunala och statliga verk/myndigheter eller andra skattefinansierade operatörer bedriver sin verksamhet.
- Bostad består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus.
- Utbildning består av förskola, grundskola/gymnasium och universitet. Byggrätts-och projektfastigheter är uppdelade på respektive segment.

	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster	Totalt
					2024-06-26-2024-12-31	
Hyresintäkter	731	752	6	1 489	-	1 489
Fastighetskostnader	-272	-201	-2	-476	-	-476
Driftnetto	**459**	**550**	**4**	**1 014**	**-**	**1 014**
Övriga förvaltningsintäkter	74	8	3	85	-	85
Administration	-	-	-	-	-419	-419
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**533**	**558**	**7**	**1 099**	**-419**	**679**
Värdeförändringar fastigheter	-440	-152	20	-572	-	-572
Upplösning goodwill avseende uppskjuten skatt	-31	-	-	-31	-	-31
Nedskrivning goodwill	-1 076	-	-	-1 076	-	-1 076
Resultat bostadsproduktion		-9		-9	-	-9
Rörelseresultat	**-1 014**	**398**	**27**	**-589**	**-419**	**-1 008**
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 017	127	-102	**-993**	-	-993

Transaktion 09222115ab6fa4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

	Samhälle	Bostäder	Utbildning	Summa segment	Koncern-gemensamma poster	Totalt
						2024-06-26-2024-12-31
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-176	-	-	**-176**	-	-176
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	389	389
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-	-1 427	-1 427
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-9	-9
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-23	-23
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-21	-21
Resultat före skatt	**-2 207**	**525**	**-75**	**-1 757**	**-1 510**	**-3 268**
Skatt					-19	**-19**
Årets resultat	**-2 207**	**525**	**-75**	**-1 757**	**-1 529**	**-3 287**

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Redovisningsprincip

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftskostnader består bl a av taxebundna kostnader som el, vatten, värme, renhållning och försäkring. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Administrationskostnader

I koncernens administrationskostnader ingår förvaltningsadministration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärs- och fastighetsutveckling och finansiering.

Förvärvs- och omstruktureringskostnader

Förvärvs- och omstruktureringskostnader avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv samt omstruktureringskostnader som inte bedöms hänförliga till den ordinarie administrationen.

Transaktion 09222115ddd7e45dd10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2024-06-26-2024-12-31
Kostnader per funktion	
Driftskostnader	-352
Underhåll	-86
Fastighetsskatt	-38
Förvaltningsadministration	-419
Summa kostnader	**-895**
Kostnader per kostnadsslag	
Drift- och underhållskostnader	-438
Fastighetsskatt	-38
Övriga externa kostnader	-285
Personalkostnader	-125
Avskrivningar	-9
Summa kostnader	**-895**

Not 7 Arvode till revisor

	2024-06-26-2024-12-31
Ernst & Young AB	
Revisionsuppdraget	-15
Skatterådgivning	-2
Summa	**-17**

Not 8 Anställda och personalkostnader

Redovisningsprincip

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. I redovisningen har vissa personalkostnader omklassificerats till att aktiverats i projekt när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämma med kostnadsslagen i not 6.

	2024-06-26-2024-12-31
Medelantalet anställda	
Dotterbolag i Sverige	240
Dotterbolag i Norge	5

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Dotterbolag i Finland	8
Totalt dotterbolag	**253**
Moderbolag	-
Totalt i koncernen	**253**

Personalkostnader

Dotterbolag	
Övriga anställda	
Löner och andra ersättningar	-86
Sociala avgifter	-28
Pensionskostnader	-7
Övriga personalkostnader	-3
Summa	**-125**
Summa personalkostnader	**-125**

Ledande befattningshavare är anställda i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och till styrelsen utgår ingen ersättning. Ingen lön har därmed betalats ut till styrelse och ledande befattningshavare i denna koncern.

Not 9 Finansiella intäkter	**2024-06-26-2024-12-31**
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Ränteintäkter finansiella instrument	5
Ränteintäkter intressebolag och JV	371
Ränteintäkter från reversfordringar	8
Ränteintäkter banktillgodohavanden	1
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**387**
Övriga finansiella intäkter	3
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**389**

Not 10 Finansiella kostnader

Redovisningsprincip

Aktiverad ränta

SBB aktiverar ränta på kvalificerade tillgångar. SBB:s kvalificerade tillgångar utgörs av Förvaltningsfastigheter. Aktivering av ränta görs endast på väsentliga investeringar överstigande 1 mkr. Aktivering upphör när de aktiviteter som krävs för att färdigställa den

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

kvalificerade tillgången i all väsentlighet har slutförts. Räntekostnader avseende skulder värderade till verkligt värde i resultatet avser positiva räntekostnader från räntederivat. Dessa nettoredovisas inom räntekostnader och liknande resultatposter då derivat är hänförliga till att säkra räntekostnader på obligationslån samt räntekostnader på skulder till kreditinstitut.

	2024-06-26-2024-12-31
Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	
Räntekostnader, räntederivat	23
Summa redovisat i resultatet	**23**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Räntekostnader obligationslån	-67
Räntekostnader mot SBB-bolag	-1 132
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-252
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	-21
Övriga finansiella kostnader	22
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-1 450**
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 427**

Not 11 Leasingavtal

Redovisningsprincip

SBB som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. SBB är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster, se not 4 för mer information. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

SBB som leasetagare

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 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 amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som

Transaktion 09222115ddd7e45dd10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Tomträtter I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

	2024-12-31
Nyttjanderätt	**Tomträtter**
Tillkommande avtal vid förvärv	622
Avgående avtal	-75
Utgående balans	**548**
Leasingskulder	
Tillkommande avtal vid förvärv	622
Avgående avtal	-75
Utgående balans	**548**
Räntekostnad på leasingsskulder	
Räntekostnad på leasingskulder	-9
Redovisad räntekostnad avseende leasing	**-9**

Not 12 Skatt

Redovisningsprincip

Uppskjuten skatt

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. SBB har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget avseende reglerna om tilläggsskatt. För SBB innebär det att uppskjuten skatt beräknas på samma sätt som tidigare.

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 procent i Finland. SBB Holding-koncernen är år 2024 inom tillämpningsområdet för de nya reglerna om tilläggsskatt men har bedömt att utifrån årets resultat uppstår ingen tilläggsskatt att betala i de länder bolaget är verksamt i.

SBB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Norge och Danmark samt 20 procent i Finland. SBB Holding-koncernen är år 2024 inom tillämpningsområdet för de nya

Transaktion 09222115bbb7b4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

reglerna om tilläggsskatt men har bedömt att utifrån årets resultat uppstår ingen väsentlig tilläggsskatt att betala i de länder bolaget är verksamt i.

Koncernen har skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsredovisning.

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skattefordran. Underskottsavdragen uppgår till cirka 5,1 mdkr per 2024-12-31. Koncernen gör vid utgången av varje redovisningsperiod en bedömning huruvida ansamlade skattemässiga underskott förväntas gå att tillgodoräkna sig vid kommande beskattningar. Vid periodens utgång finns inte någon begränsning i avseende när koncernens underskott får nyttjas.

Not 12 Skatt	**2024-06-26-2024-12-31**
Aktuell skatt	-184
Skatt hänförlig till tidigare år	7
Uppskjuten skatt fastigheter	171
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-84
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	59
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-9
Uppskjuten skatt rörelseförvärv	31
Uppskjuten skatt övrigt	-11
Redovisad skatt	**-19**
Avstämning av effektiv skattesats	
Resultat före skatt	-3 268
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	673
Skatteeffekt av:	
Andra skattesatser inom koncernen	3
Skatt hänförligt till tidigare år	7
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-205
Ej skattepliktiga intäkter	-98
Ej avdragsgilla kostnader	-146
Ej avdragsgilla räntekostnader	-571
Nedskrivning av uppskjuten skatt på carry forward ränta	-
Skattekostnader avseende goodwill	31
Temporära skillnader avseende fastigheter	225
Temporära skillnader avseende derivat	-
Temporära skillnader avseende underskott	143
Övriga skattemässiga justeringar	-83
Redovisad skatt	**-19**
Effektiv skattesats	**0,6%**

Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 13 Goodwill

Redovisningsprincip

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen.

Goodwill uppstår även när det finns en skillnad mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter i bolagsform som anses utgöra rörelseförvärv. Denna goodwill har ett motsvarande belopp inom uppskjuten skatt och minskas när berörd fastighet säljs.

Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förenklat består SBB:s goodwill av två komponenter; goodwill hänförlig till uppskjuten skatt vid rörelseförvärv och övrigt övervärde, synergier, som SBB betalade i samband med förvärv.

Goodwillposten är främst hänförlig till förvärvet av Hemfosa och utgörs av två delar. Till största del utgörs den av synergieffekter i form av minskade finansierings- och administrationskostnader. Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkylerats vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid s.k. rörelseförvärv, såsom förvärvet av Hemfosa anses vara.

Nedskrivningsprövning

Goodwill nedskrivningsprövas på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket för koncernen utgörs av segmenten Samhälle, Bostäder och Utbildning. Nedskrivningsprövningen för koncernens goodwill består i att bedöma om enhetens återvinningsvärde är högre än dess redovisade värde för respektive kassagenererande enhet som goodwillen tillhör. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde, vilket utgör nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden utan hänsyn till eventuell framtida verksamhetsexpansion och omstrukturering. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på:

- En prognos av kassaflöden under de närmaste 5 åren.
- En diskonteringsränta på 4,9 procent före skatt vilket inkluderar en låneränta på totalt 3,84 procent (riskfri ränta + kreditspread).
- Ett terminalvärde driftnettoavkastning om 4,86 procent

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Den diskonterade kassaflödesmodellen innefattar prognostisering av framtida kassaflöden från rörelsen inkluderande uppskattningar av hyresintäkter och driftnetto vilka baseras på koncernens intjäningsförmåga som fastställs av ledningen. Utöver det antas en diskonteringsfaktor som baseras på historiska erfarenheter och bolagets kostnad för kapital före skatt. Antagande om terminaltillväxt är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt och överstiger ej tillväxten för branschen som helhet.

Under året har bolaget gjort nedskrivningar av goodwill hänförligt till Samhälle om -1 076 mkr. Nedskrivningen görs som en följd av minskade kassaflöden som ett resultat av en minskad fastighetsportfölj. Inget nedskrivningsbehov har indikerats inom segmentet Bostäder.

				2024-12-31
	Samhälle	**Bostäder**	**Utbildning**	**Totalt**
Periodens anskaffningar	2 296	76	-	2 372
Försäljning	-52	-	-	-52
Nedskrivning	-1 076	-	-	-1 076
Utgående balans	**1 168**	**76**	**-**	**1 244**

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen görs nedan för den kassagenererande enheten (KGE) Samhälle. Återvinningsvärdet för denna KGE skulle vara lika stort som det redovisade värdet om två av de viktiga antagandena enskilt ändrades enligt följande.

	2024	
Samhälle	**Från**	**Till**
Diskonteringsränta före skatt	4,90%	5,50%
Terminalvärde driftnettoavkastning	4,86%	5,48%

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter redovisas till bedömt marknadsvärde enligt nedan beskrivna värderingsmetoder och -modeller. Verkligt värde bedöms enligt IFRS 13 nivå 3.

För projektfastigheter där det planeras för bostadsrätter ses fastigheten som en omsättningstillgång och ett värde tas upp motsvarande vad som investerats i projektet, med avdrag för eventuellt bedömt nedskrivningsbehov.

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Orealiserade och 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 vid senaste externvärdering, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare perioder. Fastighetstransaktioner redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetstransaktioner, alternativt när villkoren för till- eller frånträde uppfylls för villkorade fastighetstransaktioner. I de fall som kontroll inte överförs vid avtalstecknande så redovisas försäljningen som Tillgångar som innehas för försäljning. Vid försäljning till intresseföretag och joint ventures minskas den realiserade värdeförändringen med andelen motsvarande koncernens kvarstående ägoandel.

Värderingsmetod

Samtliga av SBB:s fastigheter har värderats kvartalsvis med involvering av externa värderare under hela räkenskapsåret. SBB ansvarar för värderingsprocessen och gör en egen bedömning av rimligheten i den externa värderingen som utförs. Värderingarna har utförts i enlighet med International Valuation Standard Council (IVCS) och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en köpare och säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring. Osäkerheten kring uppskattningar av marknadsvärdet anges ofta med ett värdeintervall, vanligen +/-5-10 procent, men detta varierar beroende på marknadssituation, investeringsbehov och fastighetsstandarden. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Ingen förflyttning har skett mellan värderingsnivåerna under innevarande eller jämförande period.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema där ambitionen är att varje fastighet ska vara besiktigad inom vart tredje år. Dessa besiktningar omfattar offentliga ytor och ett urval av lokaler med särskild tonvikt på större hyresgäster och vakanta lokaler. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas övergripande standard och skick, underhållskrav, marknadsposition, lokalernas attraktivitet samt eventuella anpassningsbehov.

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Värderingsmodell – Fastigheter som genererar kassaflöden

Fastighetsvärdet vid externvärdering fastställs genom en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod, den använda modellen är oförändrad gentemot tidigare år. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid en kalkylperiod. Bolaget tillhandahåller till värderarna aktuell hyreslista, utfallskostnader samt bedömda kvarvarande investeringar i projekt. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav, vilket SBB tillsammans med externa värderare har gjort en bedömning om, och fastställs med hjälp av ortsprismetod där den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner beaktas. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under kalkylperioden.

Dessa framtida kassaflöden baseras på en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena efter hyresavtalens utlöp görs bland annat med utgångspunkt i nuvarande och historiska hyror, faktiska utfallskostnader, jämförbara utfallskostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, befintliga gällande hyresvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut samt i kombination med den information som kom värderingsmannen till gagn under besiktningstillfället.

Värderingsmodell - Fastigheter som inte genererar kassaflöden

Fastigheter som inte genererar kassaflöden är projektfastigheter där SBB planerar för att uppföra en ny byggnad och där investering pågår i projekterings- och utredningsarbete. Det finns tillräckligt med handlingar framme för den kommande byggnaden för att kunna bedöma kommande driftnetto och projektkostnader. Under projektering och utredningsfasen kan det dock finnas icke väsentliga kassaflöden, men erhållandet av dessa utgör inte det primära syftet med ägandet av fastigheten.

Riskavdragen historiskt har gjorts av värderarna på individuell projektnivå. Eftersom projektens exploatering både säkerställs via markanvisning samt eget ägande finns två utgångssätt:

Eget ägande

För eget ägande finns risk kopplat till planarbete, politik samt tidsaspekt. Riskavdragen har utgått från vilket planstadie som projektet eller området vid värderingstidpunkten befinner sig i och görs enligt följande:

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

- *Om projektet befinner sig i tidigt skede utan planbesked eller konkreta projektidéer som är genomförbara, dras 75 procent bort från projektvärdet.*
- *Om projektet fått planbesked dras 50 procent bort.*
- *Är samråd eller granskning klar, dras 25 procent bort.*
- *Finns det en lagakraftvunnen detaljplan eller om planen är antagen görs det fortfarande ett avdrag om 5 procent då dagens marknad för nyproduktion fortfarande bedöms riskfylld.*

Markanvisningar

För markanvisningar utgår risken i tidsaspekten. Då kommunen åtagit sig markanvisningen minskar planrisken, men det kvarstår en mindre politisk risk samt tidsfaktorn. Beroende av återstående tid till antagen detaljplan och övertagande av marken görs avdrag enligt följande tabell:

Avdrag byggrätter på egen mark
Projektidé 75%
Ej planbesked 75%
Planbesked 50%
Samråd klart 25%
Granskning klart 25%
Lagakraft 5%

Avdrag markanvisning av kommuner
Byggstart
0-1 år 10%
1-2 år 20%
2-3 år 30%
3-4 år 40%
<4 år 50%

Mark och byggrättsfastigheter
Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde, mätt som värde per kvadratmeter BTA (bruttototalarea). Effekten uppstår genom att markvärdet utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde (förvaltningsfastigheten) och produktionskostnaden för byggnaden. Med små variationer i marknadshyra kan således byggrättsvärdet förändras markant, ibland 100 procent eller mer.

Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler väldigt snabbt, för att sedan snabbt minska under perioder med lågkonjunktur. Desto attraktivare läge, desto större blir skillnaden mellan topp och botten.

Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras, så kallade riskavdrag. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Verkligt värde	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Utbildning	Totalt
Ingående redovisat värde				
Förvärv SBB	22 273	28 382	564	51 219
Förvärv	112	2 036	-	2 148
Investeringar	183	412	5	600
Försäljningar	-1 041	-22	-	-1 063
Orealiserade värdeförändringar	-390	-152	20	-521
Omklassificeringar	-219	219	-	-
Omräkningsdifferens	-97	99	2	3
Utgående redovisat värde	**20 821**	**30 974**	**592**	**52 387**

Värdeförändringar	Samhälls-fastigheter	Bostäder	Utbildning	Totalt
Orealiserade värdeförändringar	-390	-152	20	-521
Realiserade värdeförändringar	-51	-	-	-51
Summa	**-440**	**-152**	**20**	**-572**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 15 Inventarier	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**-**
Årets anskaffningar	152
Försäljningar och utrangeringar	-1
Utgående redovisat värde	**151**
Ingående avskrivningar	**-**
Försäljningar och utrangeringar	-
Ackumulerade avskrivningar och förvärv	-11
Årets avskrivningar	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20**
Utgående redovisat värde	**131**

Not 16 Andelar i joint ventures och intresseföretag

Redovisningsprincip

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Utländska innehav omräknas till SEK vid varje rapporteringstillfälle och framgår i värdeförändringar inom Resultat från joint ventures och intresseföretag i resultaträkningen. De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

Bedömningar

SBB Social Facilities AB, SBB Infrastructure AB samt SBB Residential Property AB är samägda bolag som har klassificerats som samarbetsarrangemang till följd av att det föreligger samarbetsavtal mellan aktieägarna. Avtalet reglerar att samtliga beslut som behandlar de

Transaktion 09222115abb7a4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

relevanta aktiviteterna i bolaget, såsom godkännande av affärsplan, investeringar och avyttringar för att nämna några, ska fattas gemensamt av parterna. Detta får till följd att ett gemensamt bestämmande inflytande föreligger. Eftersom SBB enbart har en rätt till de nettotillgångar som ligger i bolagen klassificeras samarbetsarrangemangen som joint ventures i enlighet med IFRS 11 och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

				2024-12-31
	Samhälle	**Bostäder**	**Utbildning**	**Totalt**
Förvärv från koncernföretag 2024-06-26	2 878	4 068	-3	6 944
Anskaffningar under perioden	-	249	9 020	9 270
Aktieägartillskott	371	63	-	433
Periodens utdelningar	-1	-	-250	-251
Valutadifferens	-27	-	-	-27
Periodens avyttringar	-1 901	-38	-	-1 939
Övrigt totalresultat över eget kapital	-	-	-62	-62
Nedskrivning och omvärdering av andelar	226	-6	-	220
Resultatandelar	-693	-200	-102	-995
Redovisat värde	**853**	**4 136**	**8 603**	**13 592**

			2024-12-31
	Kapitalandel	**Redovisat värde**	**Resultatandel**
Samhälle			
Slaggborn Utvecklings AB	50%	203	-39
SBB Infrastructure AB	100%	170	-249
Origa Care AB (publ)	34%	113	3
Odalen Humana Upphandling 1 AB	50%	112	-17
Preservium Property AB	35%	103	5
One Publicus Fastighets AB	31%	82	-2
SBB Social Facilities AB	100%	70	-394
Övriga innehav (1)		1	1
Summa samhälle		**853**	**-693**

Transaktion 09222115bbb7a46bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

		2024-12-31	
	Kapitalandel	Redovisat värde	Resultatandel
Bostad			
SBB Residential Property AB	100%	2 937	-104
Solon Eiendom AS	25%	634	-47
SBBGenova Nackahusen AB	50%	123	-2
SBBGenova Gåshaga Holding AB	50%	112	-
Bolivo AB	50%	102	1
Idun Domum AB	50%	95	4
PPE Holding AB	38%	39	-36
Fastighets AB Stenbäckens Idbär	50%	32	-16
Kuttervägen Holding AB	50%	30	-
Voltiva AB	40%	15	-1
Samterna Utvecklings AB	50%	9	-
Alfa SSMJV AB	50%	4	-
Stockholmsutsikt utveckling projekt AB	50%	2	-
ViBoGård AB	33%	-	-
Nöthagen Utveckling AB	50%	-	-
Jordbro Centrum Utvecklings AB	50%	-	-
Övriga innehav (9)		-	1
Summa bostad		**4 136**	**-200**
Utbildning			
Nordiqus AB	49,84%	8 603	-102
Summa utbildning		**8 603**	**-102**
Redovisat värde		**13 592**	**-995**

Not 17 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat. Skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, egetkapitalinstrument och derivat till verkligt värde.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se nedan avseende nedskrivningar samt not 24 Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument: Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade). Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och derivat och klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat.

Skuldinstrument: Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder, företagscertifikat, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

Derivat: Koncernens derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivaten klassificeras som kortfristiga respektive långfristiga beroende på avtalens avslutsdatum.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.

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. De finansiella tillgångarna redovisas

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.

	2024-12-31	
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet 2024-12-31	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2024-12-31**
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos intresseföretag(/joint ventures	-	7 563
Derivat	57	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	718	-
Andra långfristiga fordringar	-	350
Kundfordringar	-	47
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 022
Likviditetsplaceringar	30	-
Likvida medel	-	1 106
Summa	**805**	**10 089**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	13 868
Obligationslån	-	33 094
Övriga säkerställda skulder	-	336
Övriga långfristiga skulder	-	132
Derivat	23	-
Leverantörsskulder	-	50
Övriga kortfristiga skulder	-	613
Summa	**23**	**48 093**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

	2024-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	
Periodens anskaffningar	807
Periodens avyttringar	-8
Orealiserade värdeförändringar under perioden	-51
Omklassficeringar under perioden	-30
Redovisat värde	**718**
Derivatinstrument	
Periodens anskaffningar	-1
Periodens avyttringar	-
Orealiserade värdeförändringar under perioden	35
Redovisat värde	**34**
Varav redovisat som finansiell tillgång	**57**
Varav räntederivat	57
Varav redovisat som finansiell skuld	**23**
Varav räntederivat	23
Likviditetsplaceringar	
Periodens anskaffningar	-
Periodens avyttringar	-
Orealiserade värdeförändringar under perioden	-
Omklassificering	30
Redovisat värde	**30**

Räntederivat	**Valuta**	**Nominellt belopp**	**Terminskurs(intervall)**	**Verkligt värde**
Ränte-swappar				
2025	SEK	**215**	**2,55%-2,87%**	**-**
2026	SEK	**310**	**2,1%-2,91%**	**-2**
2026	EUR	**111**	**2,81%**	
2027	SEK	**1 261**	**0,17%-3,05%**	**17**
2028	SEK	**2 670**	**2,14%-2,91%**	**19**
2029	SEK	**1 667**	**2,18%-2,85%**	**-**
Redovisat värde				**34**

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

	2024-12-31		
Tillgångar värderade till verkligt värde	**Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)**	**Andra observerbara indata (Nivå 2)**	**Ej observerbar indata (Nivå 3)**
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	209	-	509
Derivat	-	57	-
Likviditetsplaceringar	30	-	-
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivat	-	23	-

Not 18 Övriga fordringar

	2024-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	707
Skattekonto	130
Skattefordringar	-
Övrigt	184
Redovisat värde	**1 022**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31
Förutbetald förvärvskostnad	23
Förutbetalda projektkostnader	20
Förutbetalda driftskostnader	8
Förbetald försäkring	-
Förutbetald hyra	23
Övrigt	75
Redovisat värde	**151**

Not 20 Likvida medel

Redovisningsprincip

SBB redovisar spärrade medel i form av bankgaranti som likvida medel. De spärrade medlen avser avsättning till en kommun och är spärrade till färdigställande av projekt.

	2024-12-31
Banktillgodohavanden	1 095
Spärrade medel	10
Redovisat värde	**1 106**

Transaktion 09222115ddb7e45db10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 21 Tillgångar som innehas för försäljning

Redovisningsprincip

Vid försäljning av fastighet där kontroll ej har övergått till köpare men bedöms att göra det inom ett år, redovisas fastigheten som Tillgångar som innehas för försäljning. Värdering av fastigheten som innehas för försäljning sker enligt IAS 40.

SBB har tecknat avtal om försäljning av ett dotterbolag med tillträde första halvåret 2025 som därmed redovisas som Tillgång som innehas för försäljning. Det upptagna värdet i balansräkningen motsvarar det verkliga värdet för fastigheten, totalt uppgår värdet till 309 mkr. Bolaget har inga andra väsentliga tillgångar eller skulder.

	2024-12-31
Förvaltningsfastighet	309
Redovisat värde	**309**

Not 22 Eget kapital

Redovisningsprincip

Hybridobligation

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationer ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Utdelning, motsvarande betald ränta på hybridobligationen samt emissionskostnader och tillhörande skatt som uppstår i samband med emittering redovisas direkt mot balanserade vinstmedel i eget kapital. Betalning av utdelning (ränta) till innehavare av hybridobligationen kan skjutas upp enligt villkoren för hybridobligationen. Uppskjuten betalning av utdelning (ränta) måste dock betalas innan utdelning kan lämnas till aktieägare, inklusive uppskjuten utdelning.

Belopp i kr	**Antal aktier**	**Aktiekapital**
Ingående värden 2024-06-26		**-**
Bildande av bolag	**25 000**	**25 000**
Nyemission	**475 000**	**475 000**
Aktieägartillskott		**14 718 044 890**
Utgående värden 2024-12-31	**500 000**	**14 718 544 890**

Omräkningsreserv	**-**
Ingående redovisat värde	**-**
Årets förändring	**-46**
Utgående redovisat värde	**-46**

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Utestående hybridobligationer

Emitterade hybridobligationer	SE0013234531
Emittent	Offentliga hus
Emitterat nominellt belopp	575
Utestående belopp	298
Valuta	SEKm
Ränta	6,850% + STIBOR 3m
Första reset-datum och ny ränta	2025-01-07 / 6,85 %
Första step-up-datum och ny ränta	2030-01-07 / 7,10 %
Andra step-up-datum och ny ränta	2045-01-07 / 7,85 %

Not 23 Finansiella risker

	2024-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	2 388	10 251	526	703	**13 868**
Obligationslån	-	15 235	17 860	-	**33 094**
Övriga långfristiga skulder	-	336	-	-	**336**
Derivatskulder	-	-13	-13	-	**-26**
Skuld leasing	20	38	51	439	**548**
Leverantörsskulder	50	-	-	-	**50**
Övriga kortfristiga skulder	1 096	-	-	-	**1 096**
Summa	**3 554**	**25 847**	**18 424**	**1 142**	**48 966**

	2024-12-31
Kreditrisk	
Ej förfallna hyresfordringar	6
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	32
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	4
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	31
Summa kundfordringar	**73**

Reservering osäkra hyresfordringar	
Förvärvade fordringar	-23
Årets reserveringar	-3
Bortskrivna belopp (konstaterade kundförluster)	-2
Återvunna tidigare bortskrivna belopp	2
Summa reservering osäkra hyresfordringar	-26
Utgående redovisat värde	**47**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Ränteförfallostruktur (nominella belopp)

Förfallostruktur	Ränteförfall	Andel %
<1 år	3 769	8%
1-2 år	6 405	13%
2-3 år	15 110	32%
3-4 år	10 291	21%
4-5 år	12 322	26%
>5 år		
Summa	**47 896**	**100%**

Krav enligt finanspolicy	Gränsvärde	Utfall
Belåningsgrad, %	0,5	0,52
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	E.T

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt före skatt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	34
Hyresintäkter	1 procent	31
Fastighetskostnader	1 procent	-9
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	-479

Upplysning om lånevillkor

De finansiella skulder som ingår i SBB Holding-koncern delas upp i obligationsskulder och skulder till kreditinstitut. Ett kännetecken för obligationsskulder är att de utgör kreditinstrument som handlas på börsen.

Obligationslån

Per den 31 december 2024 har SBB Holding-koncernen obligationsskulder noterade på börsen i två bolag:

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) (SBB Holding)
- Sveafastigheter AB (publ) (Sveafastigheter)

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

I SBB Holding har obligationer emitterats med separat dokumentation, även kallad stand-alone-dokumentation. Detta innebär att varje obligation har en egen uppsättning villkor och dokumentation.
Samtliga obligationer emitterade av SBB Holding omfattas av samma kovenanter, vilka redovisas i tabellen nedan. Bokfört värde på obligationslånen uppgår till 33 094 mkr.

Kovenant	Konvenantnivå	Periodicitet[1)]	Utfall 2024
Limitations on the Incurrence of Financial Indebtedness and Restricted Distributions Consolidated Solvency Ratio	65%	Incurrence	52%
Limitations on the Incurrence of Financial Indebtedness and Restricted Distributions Consolidated Solvency Ratio the ratio of (A) the aggregate amount of Adjusted Profit Before Tax to (B) the aggregate amount of Adjusted Net Interest Charges,	1,5:1	Incurrence	n/a[2)]
Limitations on the Incurrence of Secured Indebtedness and Restricted Distributions, Secured Indebtedness of the over Consolidated Total Assets.	45%	Incurrence	18%

1)Ett Incurrence test är en begräsning i villkoren som aktiveras vid specifika händelser, t.ex. ny skuldsättning eller utdelningar. Testet säkerställer att bolaget uppfyller finansiella krav vid tidpunkten för en transaktion. Om kraven inte uppfylls, tillåts inte åtgärden. Detta skyddar långivare och investerare från ökad finansiell risk.
2) Adjusted Net Interest Charges var positiv för perioden

Sveafastigheter har emitterat obligationer med separat dokumentation.
Kovenantvillkoren är harmoniserade och redovisas i tabellen nedan.
Bokfört värde på obligationslånen uppgår till 1 686 mkr.

Kovenant	Konvenantnivå	Periodicitet	Utfall 2024
Maintenance Net Loan to Value	55%	Kvartalsvis	41%
Incurrence Test Interest Coverage Ratio	1,50:1	Incurrence	2,20:1

Skulder till kreditinstitut
Bokfört värde på skulder till kreditinstitut uppgår per 2024-12-31 till 13 868 mkr. Dessa lån kan vara kopplade till kovenanter innehållande villkor som kan omfatta finansiella nyckeltal, såsom skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Vanligtvis utgör dessa så kallade

Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

maintenance covenants, vilket innebär att de måste uppfyllas kontinuerligt. Kovenanterna kan även innebära begränsningar av utdelningar eller andra former av värdeöverföringar från bolagen. Syftet med kovenanterna är att skydda långivaren och säkerställa bolagets finansiella stabilitet. Tabellen nedan sammanfattar de kovenanter som förekommer i skulder till kreditinstitut. Vid periodens utgång uppfyllde SBB Holding-koncernen samtliga kovenanter i sina skulder till kreditinstitut.

Kovenant	Konvenantnivå	Periodicitet
Räntetäckningsgrad	1,5-2,0:1	Kvartalsvis
Belåningsgrad	55-75 %	Kvartalsvis
Incurrence Test Interest Coverage Ratio	25-35 %	Kvartalsvis

Not 24 Övriga skulder	2024-12-31
Skulder fastighetstransaktioner	473
Skulder personalkostnader	10
Övriga kortfristiga skulder	130
Redovisat värde	**613**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	26
Upplupna driftskostnader	33
Upplupna räntor	97
Ej betald stämpelskatt	18
Förutbetalda hyresintäkter	266
Övriga upplupna kostnader	44
Redovisat värde	**484**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-06-26	Kassaflödes-påverkande transaktioner	Övertagen skuld vid förvärv/ försäljning	Förändring i utländsk valuta / Övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner	2024-12-31
Obligationslån	340	1 606	-	31 484	33 430
Skulder till kreditinstitut	12 983	211	674	-	13 868
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	13 323	1 818	674	31 484	47 298

Not 27 Ställda säkerheter	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	21 698
Andelar i koncernföretag	12 573
Andelar i joint ventures och intresseföretag	3 177
Fordringar på joint ventures och intresseföretag	5 836
Spärrade likvida medel	10

Not 28 Eventualförpliktelser	**2024-12-31**
JV-finansieringar	77

Not 29 Transaktioner med närstående

På efterföljande sidor återfinns beskrivningar av de närstående parter som SBB under året haft transaktioner med, beskrivningar av transaktionerna samt beskrivning av transaktionernas påverkan på koncernens resultat och balansräkning samt i förekommande fall ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

För upplysning av ägarandel, se not 16 i koncernen.

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

	Koncernens Resultaträkning		
2024, mkr	Övriga förvaltnings-intäkter	Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intressebolag	Ränteintäkter
SBB Infrastructure AB			
Försäljning av fastigheter	-	-	-
Långfristig fordran	-	-78	115
Försäljning förvaltningstjänster	23	-	-
SBB Social Facilitites AB			
Försäljning av fastigheter	-	-	-
Långfristig fordran	-	-111	208
Försäljning förvaltningstjänster	22	-	-
SBB Residential Property AB			
Försäljning förvaltningstjänster	34	-	-
Nordiqus AB			
Långfristig fordran	-	-	21
Försäljning förvaltningstjänster	6	-	-
Övriga intressebolag och joint ventures	-	-	-
Långfristig fordran	-	-	31

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

2024, mkr	Koncernens balansräkning: Andelar i intressebolag / joint ventures	Koncernens balansräkning: Fordringar på intressebolag / joint ventures	Koncernens kassaflödesanalys: Utdelning från joint ventures och intressebolag	Ställda säkerheter
SBB Infrastructure AB				
Andelar i intressebolag och joint ventures	170	-	-	-
Aktieägartillskott	387	-	-	-
Långfristig skuld	-	-238	-	-
Ställda säkerheter	-	-	-	6 174
SBB Social Facilities AB				
Andelar i intressebolag och joint ventures	70	-	-	-
Aktieägartillskott	148	-	-	-
Långfristig fordran	-	3 486	-	-
Ställda säkerheter		-	-	3 458
SBB Residential Property AB				
Andelar i intressebolag och joint ventures	2 937	-	-	-
Aktieägartillskott	6	-	-	-
Långfristig fordran	-	76	-	-
Nordiqus AB				
Andelar i intressebolag och joint ventures	8 603	-	-	-
Långfristig fordran	-	4 093	-	-
Erhållen utdelning	-	-	253	-
Övriga intressebolag och joint ventures				
Andelar i intressebolag och joint ventures	1 812	-	-	-
Långfristig fordran	-	146	7	-

1) Avser det bokförda värdet på andelen per 2024-12-31.
2) Avser av SBB Holding lämnade aktieägartillskott under perioden. Övriga redovisningsmässiga justeringar såsom nedskrivningar an andelar ingår inte här.

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

SBB Infrastructure AB

Aktieägartillskott

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Infrastructure AB om 387 mkr.

Långfristig fordran

SBB Holding har vid årets utgång en nettoskuld om 238 mkr vilken redovisas inom Fordringar på intresseföretag och joint ventures bestående av en långfristig fordran om 2 350 mkr och en långfristig skuld om 2 588 mkr. SBB Holding har under året redovisat en befarad kreditförlust på fordran om -78 mkr. Fordran belöper med nominell ränta om 9,89 procent och skulden med EURIBOR + 5 procent. Fordran och skulden har vid första redovisningstillfället värderats till verkligt värde motsvarande en ränta om 12,8 procent respektive EURIBOR + 5 procent. SBB Holding har under året erhållit ränteintäkter netto om 115 mkr.

SBB Infrastructure AB har även extern finansiering via ett låneavtal med Castlelake. Lånet löper till och med 25 februari 2026, med förlängningsoption om 1+1 år. Lånet belöper med STIBOR + 5 procent ränta och innehåller särskilda lånevilkor, s.k. kovenanter avseende bland annat räntetäckningsgrad och skuldsättningskvot.

Låneavtalet reglerar vidare att utdelning till SBB Holding endast får ske efter långivarnas godkännande. Under året har ingen utdelning lämnats.

Försäljning förvaltningstjänster

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Infrastructure AB för 23 mkr.

Förvaltningstjänster regleras av förvaltningsavtal mellan SBB Holding och SBB Infrastructure AB. Avtalet löper till och med 13 juni 2029 eller tills dess att lånet från Castlelake till SBB Infrastructure är reglerat i sin helhet. Avtalet reglerar att SBB Holding:s ersättning för förvaltningstjänster ska motsvara SBB Holdings självkostnad, undantaget kostnader relaterade till anlitade sidoentreprenörer, plus ett påslag om 4 procent av driftnettot i SBB Infrastructure AB.

Ställda säkerheter

Samtliga SBB Holdings aktier i SBB Infrastructure AB är pantsatta. SBB Holding har därmed tagit upp 170 mkr som ställd säkerhet vilket motsvarar SBB Holding bokförda värde på JV-andelen. Utöver det har SBB Holding pantsatt fastigheter i Finland för SBB Infrastructure ABs räkning. Fastighetsinteckningar uppgår till 3 654 mkr. SBB Holding har pantsatt fordran på SBB Infrastructure AB uppgående till 2 350 mkr motsvarande fordrans bokförda värde.

Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

SBB Social Facilities AB

Aktieägartillskott

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Social Facilities AB om 148 mkr.

Långfristig fordran

SBB Holding har vid årets utgång en långfristig fordran med ett redovisat värde om 3 486 mkr. SBB Holding har under året redovisat en befarad kreditförlust om -111 mkr. SBB Social Facilities AB har extern finansiering via ett låneavtal med Castlelake. Lånet löper till och med 24 maj 2026, med förlängningsoption om 1 år. Lånet belöper med ränta STIBOR + 3,75 procent och innehåller särskilda lånevilkor, s.k. kovenanter avseende bland annat räntetäckningsgrad och skuldsättningskvot. Låneavtalet reglerar vidare att utdelning till SBB Holding endast får ske efter långivarnas godkännande. Under året har ingen utdelning lämnats.

Försäljning förvaltningstjänster

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Social Facilitities AB för 22 mkr. Förvaltningstjänster regleras av förvaltningsavtal mellan SBB Holding och SBB Social Facilities AB. Avtalet löper till och med 13 juni 2029 eller tills dess att lånet från Castlelake till SBB Social Facilities är reglerat i sin helhet. Avtalet reglerar att SBB Holding:s ersättning för förvaltningstjänster ska motsvara SBB Holdings självkostnad, undantaget kostnader relaterade till anlitade sidoentreprenörer, plus ett påslag om 4 procent av driftnettot i SBB Social Facilities.

Ställda säkerheter

Samtliga SBB Holdings aktier i SBB Social Facilities AB är pantsatta. SBB har därmed tagit upp 70 mkr som ställd säkerhet vilket motsvarar SBB Holding bokförda värde på JV-andelen. SBB Holding har pantsatt fordran på SBB Social Facilities AB uppgående till 3 486 mkr motsvarande fordrans bokförda värde.

SBB Residential Property AB

Aktieägartillskott

SBB Holding har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott till SBB Residential Property AB om 6 mkr.

Försäljning förvaltningstjänster

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till SBB Residential Property AB för 34 mkr. Tillhandahållandet av förvaltningstjänster är reglerat i ett förvaltningsavtal mellan SBB

Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Holding och SBB Residential Property AB. Avtalet löper till och med 4 augusti 2028, och förlängs därefter automatiskt med 12 månader i taget med en uppsägningstid på 12 månader. SBB Holding:s ersättning för uppdraget uppgår till SBB Holding:s självkostnader, undantaget ersättning för sidoentreprenörer, plus ett påslag om 3 procent. SBB Holding:s ersättning är begränsat till att bolagets förvaltnings- och administrationskostnader inte överstiger 57 mkr.

Utdelning

Enligt SBB Holding Residential Property ABs bolagsordning har preferensaktier företräde till utdelning före stamaktier. SBB Holding innehar endast stamaktier i SBB Residential Property AB. SBB Holding har under året inte erhållit någon utdelning från SBB Residential Property AB.

Ställda säkerheter

SBB Holdings aktier i SBB Residential Property AB är pantsatta och 2 937 mkr, motsvarande SBB Holdings bokförda värde på JV-andelen, har därför tagits upp som ställd säkerhet.

Nordiqus AB

Långfristig fordran

SBB Holding har vid årets utgång en långfristig fordran på Nordiqus AB till ett nominellt belopp om 5 251. Fordrans redovisade värde uppgår till 4 093 mkr. SBB Holding har under året redovisat Ränteintäkter om 21 mkr.

Den långfristiga fordran, ägarlånet, löper till och med 18 januari 2029 och är reglerat i ett låneavtal mellan SBB Holding och Nordiqus. Ägarlånet innehåller restriktioner som innebär att räntan på lånet begränsas av Nordiqus totala räntekostnader varvid fordran för närvarande belöper med 0 procent nominell ränta. Lånet ställdes ut under 2023 och redovisas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde vid första redovisningstillfället med en bedömd ränta om 5,7 procent.

Försäljning förvaltningstjänster

SBB Holding har under året sålt förvaltningstjänster till Nordiqus om 6 mkr.

Villkoren för förvaltningstjänsterna regleras i ett skriftligt förvaltningsavtal mellan SBB Holding och Nordiqus. Förvaltningsavtalet löper till och med den 31 december 2027, med automatisk förlängning om 12 månader i taget, med en uppsägningstid om 12 månader. Förvaltningsarvodet uppgår till ett belopp motsvarande SBB Holding:s självkostnad med tillägg om 1,8 procent av Nordiqus rörelseresultat.

Inom ramen för förvaltningsavtalet har SBB Holding utfärdat ett finansiellt åtagande gentemot Nordiqus, vilket innebär att SBB Holding ska kompensera Nordiqus med ett belopp

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

motsvarande 25 procent av skillnaden mellan den fastställda budgetens rörelseresultat och rörelseresultatets faktiskt utfall under särskilda förutsättningar. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Nordiqus har rätt till förtida uppsägning av förvaltningsavtalet om rörelseresultatet understiger den fastställda budgeten mer än 10 procent under en period om minst tre år i rad.

Erhållen utdelning

SBB Holding har under år 2024 erhållit 253 mkr i kontant utdelning från Nordiqus avseende SBB:s innehav av aktieslag A.

Nordiqus har under 2024 även lämnat en engångsutdelning om 1 097 mkr avseende aktieslag B, av vilket SBB Holding saknar ägande.

Enligt Nordiqus bolagsordning har C-aktier rätt till utdelning före B- respektive A-aktier till ett sammantaget belopp motsvarande fastställt krav rörande återvinning, skadestånd eller återbäring enligt aktiebolagslagen och som riktas mot Nordiqus uppräknat med 9,5 procent från och med dagen då återvinnings-, skadestånds, eller återbäringskravet slutligt fastställts fram till och med den dag då C-aktierna erhållit utdelning.

B-aktier har förtur till utdelning framför A-aktier till ett sammanlagt belopp om 1 063 mkr uppräknat med 9,5 procent fram till och med dagen då B-aktierna mottagit utdelning.

I och med engångsutdelningen om 1 097 mkr har B-aktierna inte längre någon förtursrätt till utdelning och B-aktien har därmed konverterats till en A-aktie.

Ställda säkerheter

SBB Holding har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser avseende Nordiqus.

Sveafastigheter AB

Finansiellt åtagande avseende skatt

SBB Holding har åtagit sig att hålla Sveafastigheter skadeslöst avseende skattehanteringen i Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB (org.nr 559105-9976) under den period då SBB var ägare av bolaget. SBB Holding:s ansvar enligt detta skadeslöshetsåtagande är dock begränsat till maximalt 19 800 000 kronor. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Finansiellt åtagande avseende korsvisa säkerheter

Vidare har SBB Holding och Sveafastigheter kommit överens om i de fall någon av parterna har ställt en säkerhet till förmån för den andra parten (så kallade korsvisa säkerheter), ska

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

respektive part hålla den andra parten skadeslös i händelse av anspråkstagande av utställd säkerhet. Under 2024 har det finansiella åtagandet inte aktualiserats.

Förvaltningstjänster

SBB Holding har ett förvaltningsavtal med Sveafastigheter fram till utgången av 2026 med ett årsarvode om 52,5 mkr. Under perioden har avtalet genererat övriga förvaltningsintäkter om 24 mkr och motsvarande kostnad i SBB Holding. Då SBB Holding konsoliderar Sveafastigheter har dessa intäkter och kostnader eliminerats i SBB Holdings resultaträkning.

Not 30 Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel

Tabellerna nedan visar de förvärvade respektive avyttrade nettotillgångarna i bolag som förvärvats och sålts under året samt en avstämning av det vederlag som SBB har betalat respektive erhållit för att få kontroll över bolagen. Det framgår även vad som betalades kontant och vad som betalts i andra former av vederlag för att öka transparensen. Skulden som reglerades som en del av transaktionerna redovisas också som en del av det totala kassaflödet från förvärven och försäljningarna.

Belopp i mkr	2024-06-26 -2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 063
Likvida medel	-
Avyttrade tillgångar	**1 063**
Övriga lång- och kortfristiga skulder	8
Avyttrade nettotillgångar	**1 055**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	1 055
Avdrag: Omklassificering Tillgångar som innehas för försäljning	-308
Kontant erhållen köpeskilling	**747**
Avdrag: Erlagt genom kvittning av koncernskuld	-72
Likvida medel i avyttrade bolag	-
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	**676**

Förvärv av dotterbolag med avdrag för likvida medel

	2024-06-26 -2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 148
Likvida medel	43
Övriga tillgångar och fordringar	20
Förvärvade tillgångar	**2 211**

Transaktion 09222115ddb7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Räntebärande skulder	674
Övriga lång- och kortfristiga skulder	17
Förvärvade nettotillgångar	**1 521**
Köpeskilling motsvarande 100% av nettotillgångar	**-1 521**
Avdrag: Tidigare redovisat som Andelar i intressebolag/Joint ventures	233
Avdrag: Tidigare redovisat som Fordringar på intressebolag/Joint ventures	753
Kontant erlagd köpeskilling	**-534**
Förvärvade likvida medel	43
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	**-491**

Not 31 Väsentliga innehav utan bestämmande inflytande

Koncernens egna kapital uppgår vid årets utgång till 26 468 mkr, varav 5 774 mkr utgörs av innehav utan bestämmande inflytande. Av innehav utan bestämmande inflytande 5 774 mkr utgörs 5 773 mkr av innehav utan bestämmande inflytande i Sveafastigheter AB med säte i Stockholm, där SBB innehar 61,2 procent av kapitalet och rösterna, och 38,8 procent av kapitalet och rösterna innehas av andra aktieägare. Sveafastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm First Premier Growth Market. Av koncernens likvida medel om 1 136 mkr innehas 308 mkr av Sveafastigheter. Dessa medel är tillgängliga för SBB-holding-koncernen först efter eventuellt utdelningsbeslut. För närvarande finns ingen föreslagen utdelning eller tidigare utdelningsbeslut. Vid årets utgång har samtliga skulder och fordringar mellan SBB och Sveafastigheter reglerats.

Belopp i mkr	**SBB**	**Varav Sveafastigheter**
Goodwill	1 244	76
Förvaltningsfastigheter	52 387	28 140
Andelar i joint ventures och intresseföretag	13 592	-
Fordringar i joint ventures och intresseföretag	7 563	-
Övriga anläggningstillgångar	1 805	303
Summa anläggningstillgångar	**76 591**	**28 519**
Omsättningsfastigheter och övriga kortfristiga fordringar	1 460	254
Likviditetsplaceringar	30	-
Likvida medel	1 106	308
Tillgångar som innehas för försäljning	309	
Summa omsättningstillgångar	**2 905**	**562**
Summa tillgångar	**79 496**	**29 082**
Aktiekapital	1	1

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Belopp i mkr	SBB	Varav Sveafastigheter
Övrigt tillskjutet kapital, Reserver, Balanserade Vinstmedel inkl årets resultat	20 442	9 106
Hybridobligation, inkl Övriga reserver	251	-
Innehav utan bestämmande inflytande	5 774	5 773
Summa eget kapital	**26 468**	**14 879**
Uppskjutna skatteskulder	1 990	1 027
Skulder till kreditinstitut	13 868	10 421
Obligationslån	33 094	1 683
Övriga lång- och kortfristiga skulder	4 076	1 072
Summa lång- och kortfristiga skulder	**53 028**	**14 203**
Summa eget kapital och skulder	**79 496**	**29 082**

Rapport över totalresultat i sammandrag	Sveafastigheter
Årets resultat	-1 125
Övrigt totalresultat	-
Årets totalresultat	**-1 125**

Rapport över totalresultat i sammandrag	Sveafastigheter
Likvida medel vid periodens början	316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	192
Ökning/minskning av likvida medel	**-8**
Årets totalresultat	**308**

Not 32 Händelser efter balansdagen

- I april har SBB-holding och K2A har genom sitt gemensamma bolag sålt fastigheten del av Ångpannan 12 i Västerås till Intea. Försäljningen inkluderar projektet rörande det nya Kriminalvårdens Hus som uppförs med Kriminalvården som hyresgäst. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 620 mkr och SBB:s andel av transaktionen kommer frigöra omkring 345 mkr i likvida medel.

Transaktion 09222115bbb7b4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr		2024-06-26-2024-12-31
Nettomsättning		131
Övriga rörelsekostnader	3	-131
Rörelseresultat		**-**
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-187
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 871
Valutakursdifferenser		32
Värdeförändringar finansiella instrument	11	21
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		**-1 579**
Bokslutsdispositioner	8	-4
Resultat före skatt		**-1 583**
Skatt	9	-11
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet		**-1 594**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Moderbolagets balansräkning		2024-12-31
Belopp i mkr		
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	10	49 918
Derivat	11	21
Summa finansiella anläggningstillgångar		**49 938**
Summa anläggningstillgångar		**49 938**
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		7
Summa kortfristiga fordringar		**7**
Likvida medel	13	174
Summa likvida medel och likviditetsplaceringar		**174**
Summa omsättningstillgångar		**182**
Summa tillgångar		**50 120**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Moderbolagets balansräkning		2024-12-31
Belopp i mkr		
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital		1
Övrigt tillskjutet kapital		14 718
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		-1 594
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare		**13 125**
Summa eget kapital		**13 125**
Obeskattade reserver	14	**4**
Långfristiga skulder		
Obligationslån		31 406
Långfristiga skulder till andra SBB-bolag	15	3 142
Summa långfristiga skulder		**34 547**
Kortfristiga skulder		
Aktuella skatteskulder		11
Kortfristiga skulder till andra SBB-bolag		2 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	17
Summa kortfristiga skulder		**2 444**
Summa eget kapital och skulder		**50 120**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Summa bundet eget kapital	Balanserat resultat	Summa fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-06-26	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Årets resultat	-	-	-1 594	-1 594	-1 594
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-1 594**	**-1 594**	**-1 594**
Nyemission	1	1	-	-	1
Erhållna aktieägartillskott	-	-	14 718	14 718	14 718
Utgående eget kapital 2024-12-31	**1**	**1**	**13 124**	**13 124**	**13 125**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Kassaflödesanalys

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr	2024-06-26-2024-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-
Betald ränta	5
Betalda inkomstskatter	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	
Förändring skulder till koncernföretag	174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	174
Minskning/ökning av likvida medel	
Periodens kassaflöde	174
Likvida medel vid periodens början	-
Likvida medel vid periodens slut	**174**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Moderbolagets noter (1-19)

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för hållbarhets- och 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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

För uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

Not 3 Arvode till revisor	2024-06-26- 2024-12-31
Ernst & Young AB	
Revisionsuppdraget	-
Summa	**-**

Not 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen. Moderbolaget har inga anställda under perioden.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

Redovisningsprincip

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner samt kontroll förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

	2024-06-26- 2024-12-31
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-187
Summa resultat från andelar i koncernföretag	**-187**

Not 6 Finansiella intäkter	2024-06-26- 2024-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Ränteintäkter SBB-bolag	6 427
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**6 427**
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**6 427**

Transaktion 09222115ab7a4ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 7 Finansiella kostnader	2024-06-26-2024-12-31
Skulder värderade till verkligt värde i resultatet	
Räntekostnader, räntederivat	3
Summa redovisat i resultatet	**3**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Räntekostnader obligationslån	-17
Räntekostnader SBB-bolag	-7 859
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	2
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-7 874**
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-7 871**

Not 8 Bokslutsdispositioner

Redovisningsprincip

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.

	2024-06-26-2024-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-4
Summa bokslutsdispositioner	**-4**

Not 9 Skatt	2024-06-26-2024-12-31
Skatt på årets resultat	-2
Summa aktuell skatt	**-2**
Uppskjuten skatt derivat	-9
Summa uppskjuten skatt	-9
Redovisad skatt	**-11**

Avstämning av effektiv skattesats	
Resultat före skatt	-1 583
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	326
Skatteeffekt av:	
Ej skattepliktiga intäkter	4
Ej avdragsgilla kostnader	-336
Justering skatt på derivat	-4

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Övriga skattemässiga justeringar	-1
Redovisad skatt	**-11**
Effektiv skattesats	0,7%

Not 10 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprincip

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.

	2024-12-31
Årets anskaffningar	50 104
Nedskrivningar	-187
Försäljningar och utrangeringar	-
Utgående redovisat värde	**49 918**

Bolagsnamn	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Kapitalandel**	**Redovisat värde**
SBB i Norden AB (publ)	559053-5174	Stockholm	100%	12 398
SBB NQ Holding 1 AB	559497-4213	Stockholm	100%	12 972
Hemfosa Fastigheter AB	556917-4377	Stockholm	100%	23 531
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB	559084-4352	Stockholm	100%	191
SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB	556875-2173	Oskarshamn	100%	623
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Stockholm	100%	203
Redovisat värde				**49 918**

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	**Organisationsnummer**	**Land**	**Kapitalandel**
Aktiebolaget Högkullen (publ)	559002-5465	Sverige	100%
Aktiebolaget SSM Stockholm AB	559062-5231	Sverige	100%
Aktiebolaget Trygghetsboendet 1 i Värmland	556876-2537	Sverige	100%
Alfa SSM BP1 Holding AB	556840-4247	Sverige	100%
Alfa SSM Bygg AB	556840-9303	Sverige	100%
Alfa SSM Holding AB	556840-4239	Sverige	100%
Aprilstaden Fastigheter AB	556921-1229	Sverige	70%

Transaktion 09222115abb7a4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Aprilstaden Fastigheter Bostadsutveckling I AB	559359-2487	Sverige	100%
Aprilstaden Fastigheter Örbyleden AB	559359-2495	Sverige	100%
Aprilstaden Fastigheter Projekt 2 AB	559359-2552	Sverige	100%
Aprilstaden Fastigheter Projekt 3 AB	559359-2529	Sverige	100%
Aprilstaden Fastigheter Projekt 4 AB	559359-2537	Sverige	100%
Aprilstaden Fastigheter Projekt 5 AB	559359-2560	Sverige	100%
Apylonen Holding AB	559199-8264	Sverige	100%
Asunto Oy Kuopion Savolankoti	2329895-4	Finland	100%
Asunto Oy Seinäjoen Satomoonmäki I	2127861-8	Finland	100%
Asunto Oy Vihdin Nummelan Marleena	1095642-8	Finland	100%
Asunto Oy Vihdin Nummelan Sanni	2362048-0	Finland	100%
Bacchus Fastighetsutveckling AB	559378-1544	Sverige	100%
Basetten Fastighetsbolag AB	556695-7907	Sverige	100%
Biskop Svane ApS	37855782	Danmark	100%
Bollnäs Bandy Fastighets AB	559147-1452	Sverige	100%
Bostad Syd Helsingborg Förvaltning AB	559215-3125	Sverige	100%
Bostad Syd Landskrona Förvaltning AB	559252-5652	Sverige	100%
Bostadsrättsföreningen Elverkshuset	769630-5171	Sverige	67%
Botanikern Garage AB	559192-9814	Sverige	100%
BoVillan AB	556717-9824	Sverige	100%
Dagbrottet Invest AB	556596-6545	Sverige	100%
Dalbo Holding 1 AB	559099-1500	Sverige	100%
E:A Årby Norra Fastigheter II AB	559338-1741	Sverige	100%
EA Årby Norra Fastighets AB	559338-1774	Sverige	100%
Eskelin Pysäköintilaitos Oy (landleaseholder to the landlease of Linnankatu 23)	0681979-7	Finland	100%
Estländaren Fastighet AB	556041-1638	Sverige	100%
Fagerhultfastigheter 1 AB	556904-9884	Sverige	100%
Fastighets AB Larus	559003-2602	Sverige	100%
Fastighets AB Sollentuna Ritsalen	556769-7767	Sverige	100%
Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters	556099-1068	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 1 AB	559062-6163	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 103 AB	559278-2873	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 105 AB	559282-0392	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 106 AB	559282-0400	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 107 AB	559282-0418	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 108 AB	559291-0847	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 111 AB	559319-0126	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb7b46b10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Fastighetsutveckling IB 112 AB	559319-0134	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 115 AB	559319-0159	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 117 AB	559343-3476	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 119 AB	559370-8927	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 120 AB	559382-4831	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 121 AB	559382-4849	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 123 AB	559382-4864	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 127 AB	559384-7212	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 129 AB	559384-7238	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 132 AB	559384-7261	Sverige	88%
Fastighetsutveckling IB 133 AB	559395-8100	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 134 AB	559395-8118	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 135 AB	559395-8126	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 136 AB	559395-8134	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 137 AB	559395-8142	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 138 AB	559395-8159	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 14 AB	559094-8518	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 16 AB	559094-8427	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 18 AB	559108-3828	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 20 AB	559108-3802	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 27 AB	559115-3340	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 29 AB	559115-3324	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 31 AB	559115-3308	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 32 AB	559115-3282	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 33 AB	559115-3274	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 34 AB	559115-3266	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 35 AB	559115-3258	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 36 AB	559115-3241	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 37 AB	559115-3233	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 38 AB	559115-3225	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 39 AB	559115-3217	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 4 AB	559065-1856	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 41 AB	559115-3191	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 42 AB	559115-3183	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 43 AB	559115-3738	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 45 AB	559115-3753	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 47 AB	559115-3647	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 49 AB	559115-6285	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 50 AB	559115-6301	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 51 AB	559115-6293	Sverige	100%

Transaktion 09222115557645510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Fastighetsutveckling IB 52 AB	559115-6475	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 53 AB	559115-6483	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 54 AB	559115-6459	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 55 AB	559115-6467	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 56 AB	559115-6517	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 58 AB	559115-6491	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 6 AB	559065-1864	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 62 AB	559115-6376	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 66 AB	559118-9336	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 70 AB	559134-5003	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 72 AB	559154-7608	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 74 AB	559154-7574	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 76 AB	559153-7948	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 78 AB	559159-7520	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 8 AB	559069-1886	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 80 AB	559159-7488	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 81 AB	559159-7454	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 82 AB	559160-9507	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 83 AB	559160-9499	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 84 AB	559162-1270	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 86 AB	559162-1312	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 87 AB	559162-1213	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 88 AB	559162-1247	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 92 AB	559174-5947	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 94 AB	559202-3179	Sverige	100%
Fastighetsutveckling IB 98 AB	559220-0520	Sverige	100%
Feiring Eiendom AS	997676858	Norge	100%
FL Årby Norra II AB	559327-2031	Sverige	100%
FL Årby Norra III AB	559338-9751	Sverige	100%
FL Norra Årby AB	559201-9169	Sverige	100%
FL-Nystavaren AB	559181-7266	Sverige	100%
Föreningen Bandyspelaren nr 151 ek. för.	757202-7253	Sverige	100%
Gårdsjöstrand Flen Exploatering AB	559255-4033	Sverige	100%
GC Helsehus AS	916345720	Norge	100%
Gruppbostäder i Sverige Aktiebolag	556236-6293	Sverige	100%
Gyllene Ratten Aktiebolag	556773-2804	Sverige	100%
Gyllene Ratten Holding AB	556795-1321	Sverige	100%
Hemfosa Fastigheter AB	556917-4377	Sverige	100%
Hemfosa Finland Oy	2714789-7	Finland	100%
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Sverige	100%

Transaktion 09222115557543510664 Signerat I S, HI , KSH, .S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Hemfosa Vuskt AB	556245-5567	Sverige	100%
Hold JV Nacka AB	559084-9898	Sverige	100%
IB Bostad 1 AB	559062-6247	Sverige	100%
IB Bostad 10 AB	559065-1872	Sverige	100%
IB Bostad 100 AB	559322-4271	Sverige	100%
IB Bostad 101 AB	559330-2333	Sverige	100%
IB Bostad 102 AB	559330-2341	Sverige	100%
IB Bostad 13 AB	559068-8791	Sverige	100%
IB Bostad 15 AB	559068-8817	Sverige	100%
IB Bostad 18 AB (publ)	559068-8783	Sverige	100%
IB Bostad 19 AB	559068-8775	Sverige	100%
IB Bostad 25 AB	559070-4507	Sverige	100%
IB Bostad 28 AB	559070-4564	Sverige	100%
IB Bostad 31 AB	559070-4655	Sverige	100%
IB Bostad 34 AB	559070-4598	Sverige	100%
IB Bostad 37 AB	559070-4697	Sverige	100%
IB Bostad 43 AB	559111-7949	Sverige	100%
IB Bostad 47 AB	559115-8901	Sverige	100%
IB Bostad 48 AB	559115-8893	Sverige	100%
IB Bostad 49 AB	559129-5638	Sverige	100%
IB Bostad 51 AB	559134-4980	Sverige	100%
IB Bostad 52 AB	559134-4972	Sverige	100%
IB Bostad 53 AB	559154-7657	Sverige	100%
IB Bostad 54 AB	559154-7582	Sverige	100%
IB Bostad 55 AB	559154-7590	Sverige	100%
IB Bostad 56 AB	559154-7558	Sverige	100%
IB Bostad 57 AB	559154-7541	Sverige	100%
IB Bostad 58 AB	559154-7533	Sverige	100%
IB Bostad 59 AB	559153-7906	Sverige	100%
IB Bostad 6 AB	559062-6155	Sverige	100%
IB Bostad 62 AB	559159-7504	Sverige	100%
IB Bostad 64 AB	559161-5660	Sverige	100%
IB Bostad 65 AB	559161-5678	Sverige	100%
IB Bostad 66 AB	559162-1361	Sverige	100%
IB Bostad 67 AB	559162-1379	Sverige	100%
IB Bostad 68 AB	559162-1387	Sverige	100%
IB Bostad 69 AB	559162-1395	Sverige	100%
IB Bostad 70 AB	559162-1403	Sverige	100%
IB Bostad 71 AB	559162-1411	Sverige	100%
IB Bostad 72 AB	559162-1437	Sverige	100%

Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
IB Bostad 73 AB	559162-1429	Sverige	100%
IB Bostad 77 AB	559194-3559	Sverige	100%
IB Bostad 84 AB	559266-0814	Sverige	100%
IB Bostad 9 AB	559065-1849	Sverige	100%
IB Bostad 94 AB	559268-3956	Sverige	100%
IB Bostad 95 AB	559305-4835	Sverige	100%
IB Bostad 96 AB	559314-1459	Sverige	100%
IB Mitt AB	556901-7865	Sverige	100%
IB Nötknäpparen AB	556176-2112	Sverige	100%
IB Sundsvall AB	559023-2855	Sverige	100%
Jagbacken Fastighets III AB	559197-3895	Sverige	100%
Jagbacken Fastighets IV AB	559197-3903	Sverige	100%
Jagbacken Fastighets V AB	559204-7251	Sverige	100%
Jagbacken Fastighets VI AB	559204-7269	Sverige	100%
Jagbacken Parkering AB	559447-5641	Sverige	100%
Jagbacken Växeln 1 AB	559341-1969	Sverige	100%
Järven 4 Fastigheter AB	556796-2393	Sverige	100%
Karlbergsvägen 77 Fastighets AB	559084-4352	Sverige	100%
Kiinteistö Oy Auran Puusepänkuja 2	2939231-9	Finland	100%
Kiinteistö Oy Auran Sillankorvantie 30	2939232-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 6	2857072-6	Finland	100%
Kiinteistö Oy Espoon Palstalaisentie 8	2857074-2	Finland	100%
Kiinteistö Oy Eurajoen Vihermaantie 1	2921580-6	Finland	100%
Kiinteistö Oy Haapajärven Männistönkatu 8	2846035-9	Finland	100%
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kekkurinkuja 3	1717365-3	Finland	100%
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Palkkisillantie 17	2939218-3	Finland	100%
Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7	2157484-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Helsingin Pajuniityntie 11	2100525-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Huittisten Kravilankatu 4	2939226-3	Finland	100%
Kiinteistö Oy Huittisten Sahakatu 3	2939227-1	Finland	100%
Kiinteistö Oy Hulda-koti	1638437-9	Finland	100%
Kiinteistö Oy Hyvinkään Harjukuja 3	2771315-8	Finland	100%
Kiinteistö Oy Kajaanin Suksikatu 14	2857559-4	Finland	100%
Kiinteistö Oy Kärsämäen Frosteruksenkatu 8	2836555-4	Finland	100%
Kiinteistö Oy Kouvolan Osonojantie 3	2768712-1	Finland	100%
Kiinteistö Oy Kruunupyyn Sokojantie 41	3021460-8	Finland	100%

Transaktion 09222115557545510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Kiinteistö Oy Kuusamon Noitiniementie 24	2771318-2	Finland	100%
Kiinteistö Oy Lapuan Myllykyläntie 16	2156983-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3	2405353-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Mikkelin Tuukkalankylätie 3C	2315553-1	Finland	100%
Kiinteistö Oy Namika	2446601-6	Finland	100%
Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6	0774363-2	Finland	100%
Kiinteistö Oy Oulun Leimaajantie 1	2924006-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Paimion Kaptenskanpolku 1	2877018-9	Finland	100%
Kiinteistö Oy Pedersören Skrufvilankatu 10	2771317-4	Finland	100%
Kiinteistö Oy Pellon Kotitie 5	2850473-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 A	2841382-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Raaseporin Kalliolahdentie 1 B	2862839-3	Finland	100%
Kiinteistö Oy Raision Lasikuutio	2964541-9	Finland	100%
Kiinteistö Oy Rovaniemen Hangaspisto 3	2783249-9	Finland	100%
Kiinteistö Oy Siuntion Linnoitustie	2850474-5	Finland	100%
Kiinteistö Oy Sulkavan Tiiterontie 3B	2406687-2	Finland	100%
Kiinteistö Oy Tähtiniemen helmi	3008766-1	Finland	100%
Kiinteistö Oy Toivakan Jussilantie 13	2848269-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Tyrnävän Villentie 3-5	2281998-1	Finland	100%
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie 28	2749355-4	Finland	100%
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Lillbacken	3087918-3	Finland	100%
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Mäkiranta	3087917-5	Finland	100%
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Rientamo	3087916-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Vähäkyrön Skogsbacken	3087919-1	Finland	100%
Kiinteistö Oy Vantaan Tarina	2340852-7	Finland	100%
Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe	2376268-1	Finland	100%
Kiinteistö Oy Vitikka 1	1448061-5	Finland	100%
Kiintestö Oy Haapajärven Männistönkatu 13	2902633-5	Finland	100%
Kiintestö Oy Imatran Tammiharja 5	3007425-4	Finland	100%
Kiintestö Oy Jyväskylän Sääkslahdentie 16	3016123-5	Finland	100%
Kiintestö Oy Kempeleen Tuhkimonkaarre 5	3015841-5	Finland	100%
Kiintestö Oy Muhoksen Hoitokuja 2	2959601-2	Finland	100%
Kiintestö Oy Nokian Linnunradankat 4	2961360-1	Finland	100%
Kouvola Myllypuronkuja 2 Oy	2857064-6	Finland	100%
Koy Espoon Komentajankatu 5	2424805-1	Finland	100%
KOy Harjavallan Siltalanranta 2	2939223-9	Finland	100%

Transaktion 09222115557536510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Koy Helsingin Itäkatu 11	0513769-8	Finland	100%
KOy Ilmajoen Jussintie 2	1443982-3	Finland	100%
KOy Kajaanin Samoojantie 2	2857557-8	Finland	100%
Koy Kiviharjuntie 11	3087890-6	Finland	100%
Koy Poijupuisto	0495961-4	Finland	100%
KOy Suonenjoen Väinönkatu 7	0889630-7	Finland	100%
Koy Technopolis Tohloppi	2498815-6	Finland	100%
Koy Tiistilän Miilu	2696373-7	Finland	100%
Koy Tiistinhovi	2696319-8	Finland	100%
Limestone Fastigheter på Gotland AB	556741-2746	Sverige	100%
Lyn Parkering AS	996440192	Norge	100%
Magsam Holding 1 AB	559267-5218	Sverige	100%
Magsam Holding AB	559270-5429	Sverige	100%
Maribu Eiendom AS	913298500	Norge	100%
Marie Treschow Eiendom AS	913298543	Norge	100%
Mauritz Kartevolds Plass 1 AS	992113898	Norge	100%
Morgondagens Urbanit 3 Ekonomisk förening	769634-4352	Sverige	100%
Morgondagens Urbanit 4 Ekonomisk förening	769634-4402	Sverige	100%
Nordsten Fastigheter AB	559163-7433	Sverige	100%
Nordsten H1 AB	559210-8418	Sverige	100%
Nordsten H3 AB	559340-6423	Sverige	70%
Nordsten Holding 2 AB	559279-7137	Sverige	100%
Nya Gimmel AB	559082-2580	Sverige	100%
NYK Fastighets AB	556970-3969	Sverige	100%
Offentliga Hus Holding 1 AB	559087-6628	Sverige	100%
Offentliga Hus Holding 2 AB	559225-7306	Sverige	100%
Offentliga Hus i Norden AB (publ)	556824-2696	Sverige	100%
OH Andelsägare i Halmstad AB	556749-6228	Sverige	100%
OH Årjäng AB	556892-6041	Sverige	100%
OH Borås AB	556982-9632	Sverige	100%
OH Bunge AB	556872-0964	Sverige	100%
OH Eldflugan AB	556041-9441	Sverige	100%
OH Fastlandet 2:60 Fastighets AB	559236-5182	Sverige	100%
OH Hallsta AB	559004-1702	Sverige	100%
OH Hedemora AB	559087-6719	Sverige	100%
OH Kinnaström 3 Handelsbolag	969652-5030	Sverige	100%
OH Nya torg AB	556981-3982	Sverige	100%
OH Nynäs AB	556887-6626	Sverige	100%

Transaktion 09222115557543510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
OH Önnered 45:11 AB	559026-5871	Sverige	100%
OH P19 AB	559176-1449	Sverige	100%
OH Skåne AB	559163-0198	Sverige	100%
OH Solrosen 9 AB	556771-8639	Sverige	100%
OH Torpeden 8 i Södertälje Kommanditbolag	916507-0542	Sverige	100%
OH Träffpunkten AB	556993-3418	Sverige	100%
OH Tynnered AB	559075-5129	Sverige	100%
OH Väg Nord AB	559122-7599	Sverige	100%
OH Vinstra Kommanditbolag	969676-4340	Sverige	100%
OHNYAB 24 AB	559089-7947	Sverige	100%
OHNYAB 25 AB	559089-7954	Sverige	100%
OHNYAB 26 AB	559336-1461	Sverige	100%
OHNYAB 35 AB	559169-8542	Sverige	100%
OHNYAB 38 AB	559225-7280	Sverige	100%
Orminge Fastighetsutveckling 1 AB	559204-2633	Sverige	100%
Orminge Fastighetsutveckling AB	559256-9031	Sverige	100%
Orminge Fastighetsutveckling Parkering AB	559452-5999	Sverige	100%
Projekt Bacchus 1 AB	559378-1551	Sverige	100%
Projekt Bacchus 2 AB	559378-1569	Sverige	100%
Projekt Bacchus 3 AB	559378-1627	Sverige	100%
Projekt Bacchus 4 AB	559378-1635	Sverige	100%
Quattro Eiendom AS	986492607	Norge	100%
RCH Bidco AS	921251114	Norge	100%
Ringstabekk AS	985196109	Norge	100%
Ringstabekk Drift AS	921297947	Norge	100%
Romberga Fastigheter i Enköping AB	559288-4497	Sverige	100%
Romberga Förvaltning AB	559142-5193	Sverige	100%
Ryllikveien Bolig AS	920782086	Norge	100%
Samhäll 1 AB	559062-6171	Sverige	100%
Samhäll 100 AB	559252-4911	Sverige	100%
Samhäll 101 AB	559252-4671	Sverige	100%
Samhäll 102 AB	559252-4689	Sverige	100%
Samhäll 104 AB	559252-4705	Sverige	100%
Samhäll 105 AB	559252-4713	Sverige	100%
Samhäll 106 AB	559252-4721	Sverige	100%
Samhäll 107 AB	559252-4739	Sverige	100%
Samhäll 109 AB	559252-4754	Sverige	100%
Samhäll 111 AB	559252-4770	Sverige	100%

Transaktion 09222115557453510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Samhäll 112 AB	559303-4829	Sverige	100%
Samhäll 113 AB	559319-0175	Sverige	100%
Samhäll 114 AB	559319-0183	Sverige	100%
Samhäll 116 AB	559336-7120	Sverige	100%
Samhäll 117 AB	559336-7138	Sverige	100%
Samhäll 118 AB	559343-3427	Sverige	100%
Samhäll 12 AB	559065-1914	Sverige	100%
Samhäll 121 AB	559343-3435	Sverige	100%
Samhäll 123 AB	559368-3542	Sverige	100%
Samhäll 125 AB	559368-3567	Sverige	100%
Samhäll 126 AB	559368-3575	Sverige	100%
Samhäll 129 AB	559374-8618	Sverige	100%
Samhäll 130 AB	559374-8626	Sverige	100%
Samhäll 134 AB	559410-2757	Sverige	100%
Samhäll 136 AB	559410-2773	Sverige	100%
Samhäll 138 AB	559423-4345	Sverige	100%
Samhäll 148 AB	559464-1564	Sverige	100%
Samhäll 15 AB	559068-8874	Sverige	100%
Samhäll 155 AB	559464-1507	Sverige	100%
Samhäll 18 AB	559068-8908	Sverige	100%
Samhäll 21 AB	559068-8866	Sverige	100%
Samhäll 24 AB	559070-4481	Sverige	100%
Samhäll 3 AB	559062-6189	Sverige	100%
Samhäll 32 AB	559070-4408	Sverige	100%
Samhäll 33 AB	559070-4374	Sverige	100%
Samhäll 34 AB	559070-4382	Sverige	100%
Samhäll 36 AB	559070-4622	Sverige	100%
Samhäll 38 AB	559070-4580	Sverige	100%
Samhäll 38.1 AB	559427-1024	Sverige	100%
Samhäll 38.2 AB	559427-1032	Sverige	100%
Samhäll 38.5 AB	559427-1065	Sverige	100%
Samhäll 43 AB	559105-3078	Sverige	100%
Samhäll 44 AB	559105-3029	Sverige	100%
Samhäll 44.1 AB	559427-1164	Sverige	100%
Samhäll 44.2 AB	559427-1180	Sverige	100%
Samhäll 44.3 AB	559427-1222	Sverige	100%
Samhäll 45 AB	559105-3086	Sverige	100%
Samhäll 47 AB	559105-3011	Sverige	100%
Samhäll 49 AB	559108-3844	Sverige	100%
Samhäll 5 AB	559062-6197	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Samhäll 50 AB	559108-3810	Sverige	100%
Samhäll 53 AB	559115-3134	Sverige	100%
Samhäll 55 AB	559115-3365	Sverige	100%
Samhäll 57 AB	559124-0121	Sverige	100%
Samhäll 58 AB	559124-0139	Sverige	100%
Samhäll 59 AB	559126-1853	Sverige	100%
Samhäll 60 AB	559126-1846	Sverige	100%
Samhäll 61 AB	559089-3391	Sverige	100%
Samhäll 62 AB	559152-5299	Sverige	100%
Samhäll 65 AB	559153-7872	Sverige	100%
Samhäll 68 AB	559157-9841	Sverige	100%
Samhäll 7 AB	559064-1402	Sverige	100%
Samhäll 71 AB	559162-1338	Sverige	100%
Samhäll 73 AB	559162-1296	Sverige	100%
Samhäll 74 AB	559162-1304	Sverige	100%
Samhäll 75 AB	559162-1320	Sverige	100%
Samhäll 78 AB	559164-8851	Sverige	100%
Samhäll 8 AB	559065-1930	Sverige	100%
Samhäll 81 AB	559185-5662	Sverige	100%
Samhäll 9 AB	559065-1898	Sverige	100%
Samhäll 96 AB	559225-1184	Sverige	100%
Samhäll 98 AB	559244-0365	Sverige	100%
Samhäll Äldreboende Fastighets AB	559055-2799	Sverige	100%
Samhäll Alfa 2 Holding AB	559079-7592	Sverige	100%
Samhäll Majorna AB	559059-2621	Sverige	100%
Samhäll Säter AB	556062-4172	Sverige	100%
Samhäll SBM Holding AB	559111-6602	Sverige	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB	559059-2654	Sverige	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB	559058-0972	Sverige	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB	559055-2807	Sverige	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB	559055-8648	Sverige	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB	556601-4154	Sverige	100%
Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB	559070-4689	Sverige	100%
Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB	559053-5182	Sverige	100%
SamSkaraborg Fastigheter AB	556694-9847	Sverige	100%

Transaktion 09222115557453510664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sätra Stockholm Fastigheter AB	556866-8049	Sverige	100%
SBB Abborren LSS Fastigheter AB	559181-8652	Sverige	100%
SBB Adler HoldCo AB	556848-8034	Sverige	100%
SBB Adrian Fast 1.1 AB	559410-2682	Sverige	100%
SBB Adrian Fast. 2 AB	559348-5088	Sverige	100%
SBB Adrian HoldCo AB	556837-4309	Sverige	100%
SBB Akaan Kurvolankaari 1 Oy	3020452-2	Finland	100%
SBB Alexander AB	556987-3937	Sverige	100%
SBB Altplatsen Parkering AB	559329-9703	Sverige	100%
SBB Anton Krogsvoldsvei 13 AS	990793948	Norge	100%
SBB Arlöv Holding AB	559105-7665	Sverige	100%
SBB Åsheims vei 3 AS	912006484	Norge	100%
SBB Åsheims vei 5 AS	919965452	Norge	100%
SBB Backa Trygghetsbostaden AB	559469-6394	Sverige	100%
SBB Bakareboda 1:162 Fastighets AB	556746-9845	Sverige	100%
SBB Barnfröken 1 AB	559410-2690	Sverige	100%
SBB Björken AB	559105-7947	Sverige	100%
SBB Björken Holding AB	559105-7632	Sverige	100%
SBB Blomman Holding AB	559105-7723	Sverige	100%
SBB Boden Samhällsfastigheter AB	559017-8413	Sverige	100%
SBB Bodengallerian AB	556711-6370	Sverige	100%
SBB Bofast AB	559405-5146	Sverige	100%
SBB Bolunden AB	556723-4488	Sverige	100%
SBB Bostäder AB	556902-4598	Sverige	100%
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.1 AB	559440-4864	Sverige	100%
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9.2 AB	559440-4872	Sverige	100%
SBB Brogården AB	559138-3277	Sverige	100%
SBB Bryghusvej ApS	40 81 85 29	Danmark	100%
SBB Carl Krook AB	556660-0325	Sverige	100%
SBB Christianstad Samhällsfastigheter AB	559375-4889	Sverige	100%
SBB Dallas AB	556830-9396	Sverige	100%
SBB Danmark AB	559199-8280	Sverige	100%
SBB Denmark ApS	40495045	Danmark	100%
SBB Drift AS	917826692	Norge	100%
SBB Eken HoldCo AB	556828-8350	Sverige	100%
SBB Elverkshuset AB	559084-9914	Sverige	100%
SBB Elverkshuset Holding AB	559303-4837	Sverige	100%
SBB Enenträdet AB	559267-3445	Sverige	100%
SBB Erik Husfeldts Vej ApS	41 00 56 88	Danmark	100%
SBB Espoon Töyhtötiaisentie 3 Oy	2108688-6	Finland	100%

Transaktion 09222115557645510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
SBB Finland Holding AB	559442-1819	Sverige	100%
SBB Finland Holding Ky	2375564-1	Finland	100%
SBB Finland OY	3352948-8	Finland	100%
SBB Fyrklövern AB	559162-3094	Sverige	100%
SBB Galliaden HoldCo AB	556723-2722	Sverige	100%
SBB Gästrike AB	556663-1676	Sverige	100%
SBB Gävle 3 Holding AB	559300-7221	Sverige	100%
SBB Grillen Fastighets AB	559027-1994	Sverige	100%
SBB Gubberogata 11 AS	990654069	Norge	100%
SBB Gullbernahult 82 AB	559172-2995	Sverige	100%
SBB Gulmåran 3 AB	559350-9580	Sverige	100%
SBB Gymnasiumfastigheter i Skara AB	559258-5276	Sverige	100%
SBB Haapaveden Laihonkuja 2 Oy	3020456-5	Finland	100%
SBB Halmicum AB	559122-1493	Sverige	100%
SBB Haminan Kauppiaankatu 13 Oy	3011488-5	Finland	100%
SBB Haminan Lautatarhankatu 8 Oy	3011490-6	Finland	100%
SBB Haminan Ruissalontie 4 Oy	3011505-2	Finland	100%
SBB Hanba AB	556968-9259	Sverige	100%
SBB Hankasalmen Koulumäentie 94 Oy	3020457-3	Finland	100%
SBB Höganäs 15 Kommanditbolag	969675-3848	Sverige	100%
SBB Höjden 2 Fastighets AB	556688-0273	Sverige	100%
SBB Hollolan Mäntytie 46 Oy	3020458-1	Finland	100%
SBB Huittisten Kyntäjänkatu 4 B Oy	2850301-3	Finland	100%
SBB HusBacc Utveckling AB	559079-7741	Sverige	100%
SBB HusBacc Utveckling Holding AB	559079-7758	Sverige	100%
SBB Hyvinkään Martinlähteentie 13 Oy	2206967-4	Finland	100%
SBB i Norden AB	559053-5174	Sverige	100%
SBB i Oskarshamn AB	559440-4922	Sverige	100%
SBB Idrott för alla AB	559345-9216	Sverige	100%
SBB Jämsän Hammarinkuja 6 Oy	3011509-5	Finland	100%
SBB Jämsän Tammitie 2 Oy	3011491-4	Finland	100%
SBB Janakkalan Paperintekijäntie 8 Oy	2366144-2	Finland	100%
SBB Joensuu Olkkolantie 1 Oy	3168539-9	Finland	100%
SBB Juukan Tetriahontie 10 Oy	3011508-7	Finland	100%
SBB Jyväskylä Kyllöläntie 3 Oy	3168542-8	Finland	100%
SBB Jyväskylän Myllytuvantie 9	3252881-1	Finland	100%
SBB Jyväskylän Soimarinteentie 3 Oy	3020460-2	Finland	100%
SBB Kajaanin Kaplastie 4 Oy	0781012-9	Finland	100%
SBB Kajaanin Kaplastie 8 Oy	3011511-6	Finland	100%
SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB	556875-2173	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
SBB Karlevox AB	556715-4488	Sverige	100%
SBB Karlevox i Karlskoga AB	556672-5825	Sverige	100%
SBB Karlskoga AB	556073-9806	Sverige	100%
SBB Karlskrona AB	556678-7783	Sverige	100%
SBB Kemin Jungonkatu 17 Oy	3011512-4	Finland	100%
SBB Kempeleen Vihdinluodontie 295 Oy	3106309-8	Finland	100%
SBB Keuruun Rautolahdenrinne 2 Oy	3020464-5	Finland	100%
SBB Klangsågen Park AB	559228-1678	Sverige	100%
SBB Kokemäen Päivänpaiste 5 Oy	3011492-2	Finland	100%
SBB Kokkolan Lepolantie 3 Oy	3020466-1	Finland	100%
SBB Kommersiella Fastighetsbolag i Oskarshamn AB	556741-3207	Sverige	100%
SBB Kopparleden Bostäder AB	559440-4880	Sverige	100%
SBB Kouvolan Tanhuantie 26 Oy	2771324-6	Finland	100%
SBB Kuopio Rautaniementie 1 Oy	3168547-9	Finland	100%
SBB Kurikan Koskitie 5 C Oy	3011495-7	Finland	100%
SBB Kurikan Mäntylammintie 6 Oy	3011496-5	Finland	100%
SBB Kvarnporten AB	556654-7310	Sverige	100%
SBB Laitilan Jokirinteenpolku 5 Oy	2829751-2	Finland	100%
SBB Landbrugsvej ApS	42474479	Danmark	100%
SBB Laukaan Hytösenkuja 3 Oy	3011518-3	Finland	100%
SBB Laukaan Ruuhimäentie 1 Oy	3011497-3	Finland	100%
SBB Leverantören 1 AB	559508-4285	Sverige	100%
SBB Linden AB	559168-5960	Sverige	100%
SBB Linet Holding AB	559105-7616	Sverige	100%
SBB Lohjan Muijalantie 239 Oy	3020468-8	Finland	100%
SBB Luxpol AB	556966-5804	Sverige	100%
SBB Maglegården 30 Fastighets AB	559375-4798	Sverige	100%
SBB Målarbacken AB	559460-3499	Sverige	100%
SBB Management 2 AB	559200-1464	Sverige	100%
SBB Management AB	559200-1449	Sverige	100%
SBB Mäntsälän Laurintie 3 Oy	2208422-5	Finland	100%
SBB Mänttä-Vilppulan Rautatiekatu 2 Oy	3020470-9	Finland	100%
SBB Mänttä-Vilppulan Ruokosenniementie 15 Oy	3011500-1	Finland	100%
SBB Marieberg 5 Kommanditbolag	969684-6915	Sverige	100%
SBB Mariefred AB	559044-2959	Sverige	100%
SBB Maskun Mynämäentie 1 Oy	2760182-6	Finland	100%
SBB Maskun Seppäläntie 109 Oy	3011498-1	Finland	100%
SBB Medhus AB	559267-3437	Sverige	100%

Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
SBB Mikkelin Ylännetie 3 Oy	2382953-2	Finland	100%
SBB Mjøsbolig AS	922954259	Norge	100%
SBB ML Eiendom Levanger AS	986925597	Norge	100%
SBB Morö Backe 1 AB	559423-7355	Sverige	100%
SBB Näsbypark AB	559205-5403	Sverige	100%
SBB Nivalan Kytökankaantie 2 Oy	3011520-4	Finland	100%
SBB Nokia Kivimiehenkatu 10 Oy	3168551-6	Finland	100%
SBB Noormankun Palotie Oy	0535694-6	Finland	100%
SBB Noormarkun Palotie 1 Oy	3205406-2	Finland	100%
SBB Norden HoldCo 1 AB	559464-1622	Sverige	100%
SBB Norge AB	559070-4705	Sverige	100%
SBB Norra AB	559162-3136	Sverige	100%
SBB Nørregade ApS	40 53 56 32	Danmark	100%
SBB Nöthagen 1 AB	559419-5371	Sverige	100%
SBB Nöthagen 2 AB	559419-5389	Sverige	100%
SBB Nöthagen 3 AB	559419-5397	Sverige	100%
SBB Nöthagen 4 AB	559419-5405	Sverige	100%
SBB Nöthagen 5 AB	559419-5413	Sverige	100%
SBB Nöthagen AB	559419-5363	Sverige	100%
SBB NQ Holding 1 AB	559497-4213	Sverige	100%
SBB NRJ AB	559065-7721	Sverige	100%
SBB NYAB 1 HoldCo AB	559138-8573	Sverige	100%
SBB NYAB 2 HoldCo AB	559138-8565	Sverige	100%
SBB NYAB 3 HoldCo AB	559138-8557	Sverige	100%
SBB NYAB 9 AB	559168-5788	Sverige	100%
SBB Odalen Fastigheter AB	556947-5014	Sverige	100%
SBB OH Holding 1 AB	559464-1655	Sverige	100%
SBB OH Holding 2 AB	559464-1663	Sverige	100%
SBB Omsorg Oslo AS	922704031	Norge	100%
SBB OMSORGSBOLIG 1 AS	912507238	Norge	100%
SBB Omsorgsbolig 2 AS	921186177	Norge	100%
SBB Omsorgsbolig 3 AS	995702320	Norge	100%
SBB Omsorgsbolig 4 AS	977388694	Norge	100%
SBB Omsorgsbolig 5 AS	825503552	Norge	100%
SBB Omsorgsbolig 6 AS	825592512	Norge	100%
SBB Omsorgsbolig Bidco AS	925768235	Norge	100%
SBB Oskarshamn Bostads Fastigheter AB	556567-6987	Sverige	100%
SBB Osloveien 182 AS	928949974	Norge	100%
SBB Oulaisten Leipurinkatu 11-13 Oy	3020473-3	Finland	100%
SBB Oulu Kanervatie 5 Oy	3168552-4	Finland	100%

Transaktion 09222115557456510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
SBB Oulun Ämmöntie 4 Oy	3168563-9	Finland	100%
SBB Paimion Kaptenskankatu 1 Oy	3106296-8	Finland	100%
SBB Pihtiputaan Putikontie 1 Oy	3020474-1	Finland	100%
SBB Pilen Holding AB	559105-7640	Sverige	100%
SBB Porin Aatuntie 19 Oy	3020476-8	Finland	100%
SBB Porin Viittatie 11 Oy	2939234-3	Finland	100%
SBB Pornainen Onnentaival 6 Oy	3168565-5	Finland	100%
SBB Projekt 1 AB	559223-8439	Sverige	100%
SBB Projekt Altpl AB	559057-0973	Sverige	100%
SBB Projekt Holding AB	559200-1431	Sverige	100%
SBB Projektutveckling 3 AB	559313-3746	Sverige	100%
SBB Projektutveckling 4 AB	559329-9760	Sverige	100%
SBB Projektutveckling AB	559200-1472	Sverige	100%
SBB Propco 8.3 AB	559408-9848	Sverige	100%
SBB PuB AB	556819-2842	Sverige	100%
SBB Raspen 1 AB	556010-4415	Sverige	100%
SBB Rauman Steniuksenkatu 14 Oy	2949475-3	Finland	100%
SBB Regimentvej ApS	36496940	Finland	100%
SBB Resecentrum 3 Fastighets AB	556692-8973	Sverige	100%
SBB Rödjan AB	559105-7780	Sverige	100%
SBB Rödjan Holding AB	559105-7707	Sverige	100%
SBB Röinge Holding AB	559105-7582	Sverige	100%
SBB Rovaniemen Jouttikankaantie 57 Oy	3011523-9	Finland	100%
SBB Rovaniemen Kolpeneentie 69 Oy	3011525-5	Finland	100%
SBB Saarijärven Aittokalliontie 23 Oy	3011526-3	Finland	100%
SBB Sågklingan AB	559242-0128	Sverige	100%
SBB Sågklingan i Västerås AB	559197-6088	Sverige	100%
SBB Salon Elmerannantie 39 Oy	3011503-6	Finland	100%
SBB Salvia AB	556777-8302	Sverige	100%
SBB Samfunnsbygg AS	914149703	Norge	100%
SBB Sandnes Sentrumsutvikling AS	990156840	Norge	100%
SBB Sandnes Sentrumsutvikling Holding AS	990029032	Norge	100%
SBB Sandnesbibliotek Holding AS	926707442	Norge	100%
SBB Savonlinnan Pärnäläntie 10 Oy	3011529-8	Finland	100%
SBB Savonlinnan Putikontie 11 Oy	3020478-4	Finland	100%
SBB Seinäjoen Sydänmaantie 10 Oy	3020479-2	Finland	100%
SBB Seinäjoen Törnäväntie 30 B Oy	2127873-0	Finland	100%
SBB Seinäjoki Ojasalonkuja 2-5 Oy	3168569-8	Finland	100%
SBB SELGERGARANTI AS	989855328	Norge	100%

Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
SBB Signalisten 11 fastighetsbolag AB	559479-5899	Sverige	100%
SBB Sigurd 6 Fastighets AB	559168-5887	Sverige	100%
SBB Siilinjärven Mantunkuja 4 oy	2382943-6	Finland	100%
SBB Silkeborg ApS	41460350	Danmark	100%
SBB Simonsland 11 AB	559508-4293	Sverige	100%
SBB Siuntion Bäcksintie 104 Oy	3020481-3	Finland	100%
SBB Skara Samfast AB	559105-7798	Sverige	100%
SBB Skara Stenbocken AB	556773-7159	Sverige	100%
SBB Skellefteå Holding AB	559146-5868	Sverige	100%
SBB Skellefteå Perseus 6 AB	559146-5850	Sverige	100%
SBB Skravsätt AB	559132-6680	Sverige	100%
SBB SocialCo HoldCo 1 AB	559446-2458	Sverige	100%
SBB SocialCo HoldCo 2 AB	559446-2466	Sverige	100%
SBB SocialCo HoldCo 3 AB	559479-5709	Sverige	100%
SBB SocialCo HoldCo 4 AB	559479-5717	Sverige	100%
SBB Solcellspark Hallstahammar AB	559247-5924	Sverige	100%
SBB Solen AB	556796-8408	Sverige	100%
SBB Sommarsol Holding AB	559163-0875	Sverige	100%
SBB Sporren 9 Fastighets AB	559168-5903	Sverige	100%
SBB Stakkevollvegen 307 AS	925880280	Norge	100%
SBB Stallet Holding AB	559105-7590	Sverige	100%
SBB Startup 5 AS	928517675	Norge	100%
SBB Stensta Utveckling AB	559095-4367	Sverige	100%
SBB Stockholm AB	556740-9841	Sverige	100%
SBB Storfors Holding AB	559105-7749	Sverige	100%
SBB Strömstad AB	556588-2510	Sverige	100%
SBB Ströpsta Holding AB	559206-3092	Sverige	100%
SBB Sundsvall Folkets Park 1 AB	559063-8978	Sverige	100%
SBB Sveafastigheter Bostad AB	559273-3363	Sverige	100%
SBB Sveafastigheter Holding AB	559284-4756	Sverige	100%
SBB Tafa AB	559456-8007	Sverige	100%
SBB Tammelan Ruustinnantie 2 Oy	2939217-5	Finland	100%
SBB Tampere Oy	2485653-2	Finland	100%
SBB Texas AB	559168-5978	Sverige	100%
SBB Toldbodgade ApS	40502815	Danmark	100%
SBB Tønsberg Bidco AS	920492630	Norge	100%
SBB Trivium HoldCo AB	556937-3748	Sverige	100%
SBB Trosvik Eiendom AS	913462513	Norge	100%
SBB Trummedalen Fastigheter AB	559303-8176	Sverige	100%
SBB Tuna Äng 1 AB	559508-4277	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
SBB Tuolluvaara AB	559179-1495	Sverige	100%
SBB Tuppen 1 fastighetsbolag AB	559479-5923	Sverige	100%
SBB Turun Elisabetinkatu 3 Oy	2163252-5	Finland	100%
SBB Uddevalla 1 Holding AB	559326-6314	Sverige	100%
SBB Ulvilan Mukulamäentie 2 Oy	2939225-5	Finland	100%
SBB Umeå 4 AB	559229-6718	Sverige	100%
SBB Umedalen 1 AB	559410-2708	Sverige	100%
SBB Umedalen Fastigheter 3 AB	556791-0434	Sverige	100%
SBB Uudenkaupungin Kaljuunakuja 5 Oy	2781354-6	Finland	100%
SBB Uudenkaupungin Salmenkatu 6 Oy	2554342-3	Finland	100%
SBB Valkeakoski Oy	2535168-3	Finland	100%
SBB Vänersborg 1 Holding AB	559105-7731	Sverige	100%
SBB Vantaa Oy	2913100-4	Finland	100%
SBB Vårdbyggen Mariestad AB	559196-6972	Sverige	100%
SBB Vårdbyggen Nässjö AB	559099-1112	Sverige	100%
SBB Vårdbyggen Södertälje AB	559227-2255	Sverige	100%
SBB Vårdbyggen Strömsbro AB	559064-2640	Sverige	100%
SBB Vårdbyggen Tenstaterassen AB	559073-0593	Sverige	100%
SBB Varkauden Käärmeniementie 20 Oy	3011533-5	Finland	100%
SBB Väst 1 AB	559410-2666	Sverige	100%
SBB Väst Holding AB	559105-7657	Sverige	100%
SBB Västra Götalandsregionen HoldCo AB	556937-3649	Sverige	100%
SBB Vejby Holding AB	559200-1480	Sverige	100%
SBB Vihdin Kumpulantie 29 B Oy	3020482-1	Finland	100%
SBB Vihdin Pillistöntaival 14 Oy	3106298-4	Finland	100%
SBB Viken 2 AB	559319-8327	Sverige	100%
SBB Villor 1 AB	559378-1601	Sverige	100%
SBB Villor 2 AB	559378-1619	Sverige	100%
SBB Vimpelin Lakaniementie 85 Oy	3011535-1	Finland	100%
SBB Voikkaan Myllytie 11 Oy	3278391-9	Finland	100%
SBB Ylivieskan Haapavesitie 813 Oy	3020484-8	Finland	100%
SBB Ylivieskan Koskipuhdontie 327 Oy	3020485-6	Finland	100%
SBB Ylivieskan Pinolantie 189 Oy	3020486-4	Finland	100%
Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag	556325-5255	Sverige	100%
SF N1 AB	559481-7610	Sverige	100%
SF Nyproduktion AB	559478-6682	Sverige	100%
SF Västerås Najaden Holding AB	559256-3950	Sverige	100%
Sigtuna Rävsta 5:370 AB	559110-1570	Sverige	100%
Slaggvarpen AB	556810-7204	Sverige	100%
Sommarsol exploatering Holding AB	559239-7227	Sverige	100%

Transaktion 09222115ab7e45ab10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sommarsol Förskolefastighets AB	559316-8197	Sverige	100%
Sommarsol utveckling AB	559239-7243	Sverige	100%
Sörmlandsporten AB	556716-3034	Sverige	100%
SSM Bygg & Fastighets Aktiebolag	556529-3650	Sverige	100%
SSM Elverksdelar 1 AB	559302-2311	Sverige	100%
SSM Elverksdelar 2 AB	559302-2303	Sverige	100%
SSM Elverksdelar 3 AB	559302-2295	Sverige	100%
SSM Fastigheter AB	556947-1203	Sverige	100%
SSM Hold Akalla AB	559140-8751	Sverige	100%
SSM Hold D AB	556925-8618	Sverige	100%
SSM Hold Elverksdelar AB	559302-2378	Sverige	100%
SSM Hold Fastigheter Region AB	559109-4106	Sverige	100%
SSM Hold Fastigheter Uppland AB	559109-4098	Sverige	100%
SSM Hold Musrevinu AB	559114-7946	Sverige	100%
SSM Hold Services AB	559051-9459	Sverige	100%
SSM Hold Stockholm 1 AB	559027-5409	Sverige	100%
SSM Hold Stockholm 2 AB	559036-7586	Sverige	100%
SSM Hold Sunev AB	559114-7920	Sverige	100%
SSM Hold Sunutpen AB	559115-1716	Sverige	100%
SSM Holding AB	556533-3902	Sverige	100%
SSM Hyres B AB	559143-8964	Sverige	100%
SSM Hyresbostäder Holding AB	559109-3942	Sverige	100%
SSM JV Bromma AB	559065-1328	Sverige	100%
SSM Marieberg Fast AB	559043-3651	Sverige	100%
SSM PG Bygg AB	559115-1930	Sverige	100%
SSM Property Services AB	559051-9467	Sverige	100%
SSM Sjöstaden AB	559140-8728	Sverige	100%
SSM Spånga Fast AB	559109-4080	Sverige	100%
ST. MARIEGT. 88 AS	998812143	Norge	100%
Sveafastigheter 1.101 Holding AB	559281-0856	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.102 Holding AB	559464-0939	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.201 Holding AB	559266-0780	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.202 Holding AB	559266-0806	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.203 Holding AB	559266-0863	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.204 Holding AB	559266-0871	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.205 Holding AB	559266-0889	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.206 Holding AB	559266-0897	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.207 Holding AB	559266-0905	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.208 Holding AB	559266-0798	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.209 Holding AB	559266-0822	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter 1.210 Holding AB	559266-0830	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.211 Holding AB	559266-0848	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.212 Holding AB	559266-0855	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.213 Holding AB	559481-7628	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.214 Holding AB	559464-0954	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.301 Holding AB	559464-1010	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.401 Holding AB	559464-1077	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.402 Holding AB	559464-1275	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.403 Holding AB	559464-1085	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.404 Holding AB	559464-1093	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.408 Holding AB	559464-1101	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.411 Holding AB	559464-1184	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.412 Holding AB	559464-1192	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.413 Holding AB	559464-1200	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.501 Holding AB	559185-5654	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.502 Holding AB	559347-1997	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.503 Holding AB	559070-4713	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.504 Holding AB	559276-5571	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.505 Holding AB	559276-5621	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.506 Holding AB	559374-8642	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.507 Holding AB	559314-1442	Sverige	100%
Sveafastigheter 1.508 Holding AB	559347-1989	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.101 Holding AB	559281-0864	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.102 Holding AB	559464-1374	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.103 Holding AB	559464-1234	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.104 Holding AB	559464-1242	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.105 Holding AB	559464-1259	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.106 Holding AB	559464-1382	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.201 Holding AB	559277-2049	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.202 Holding AB	559277-2098	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.203 Holding AB	559277-2114	Sverige	100%
Sveafastigheter 2.301 Holding AB	559464-1358	Sverige	100%
Sveafastigheter 3.101 Holding AB	559464-0970	Sverige	100%
Sveafastigheter 3.102 Holding AB	559464-1044	Sverige	100%
Sveafastigheter 3.103 Holding AB	559464-0962	Sverige	100%
Sveafastigheter 3.104 Holding AB	559464-0988	Sverige	100%
Sveafastigheter 3.105 Holding AB	559423-7314	Sverige	100%
Sveafastigheter 3.106 Holding AB	559326-6348	Sverige	100%
Sveafastigheter 3.107 Holding AB	559364-1656	Sverige	100%
Sveafastigheter 3.108 Holding AB	559423-7322	Sverige	100%

Transaktion 09222115ddb7e45b10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter AB (publ)	559449-4329	Sverige	56%
Sveafastigheter Almen MergCo AB	559464-1291	Sverige	100%
Sveafastigheter Aspuddens Husentreprenad AB	559161-9936	Sverige	100%
Sveafastigheter Avesta AB	559439-9296	Sverige	100%
Sveafastigheter Avesta Kråkan 1 och Majsen 3 AB	556667-8842	Sverige	100%
Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB	559464-1168	Sverige	100%
Sveafastigheter Bilda AB	559226-7347	Sverige	100%
Sveafastigheter Boden Aspen 4 AB	559070-4721	Sverige	100%
Sveafastigheter Boden Tuppen AB	559457-8311	Sverige	100%
Sveafastigheter Borås Priorn 6 Handelsbolag	916898-6546	Sverige	100%
Sveafastigheter Borås Väpnaren 6 Handelsbolag	916898-6553	Sverige	100%
Sveafastigheter Borlänge AB	559079-3625	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad BR Hallsta AB	559229-3921	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Bro AB	559376-6883	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Hökerum AB	559306-0477	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	559122-5999	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	559122-6021	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Linné AB	559074-2051	Sverige	75%
Sveafastigheter Bostad Linné Holding 1 AB	559098-5650	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Linné Invest AB	559098-5171	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	559256-4008	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB	559301-4649	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Projekt Beta AB	559376-6867	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Råcksta AB	556700-2067	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Silver Life AB	559122-6039	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Silver Life Ingarö AB	559235-4988	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Södra Hallsta Radhus AB	559418-4730	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Syd AB	559189-2749	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB	559395-4711	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostad VI AB	559074-8413	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling AB	556985-1289	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB	559080-4265	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB	559122-2921	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling IV AB	559122-2905	Sverige	100%

Transaktion 09222115557545510664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB	559256-3984	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling V AB	559131-3530	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling VI AB	559171-7946	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling VII AB	559220-1015	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling VIII AB	559256-3976	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling X AB	559301-4672	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling XI AB	559322-6664	Sverige	75%
Sveafastigheter Bostadsutveckling XII AB	559335-6677	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB	559335-6685	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB	559376-6818	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling XV AB	559464-1028	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling XVI AB	559464-1036	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling XVII Holding AB	556984-1660	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling XVIII AB	559464-1051	Sverige	100%
Sveafastigheter Bostadsutveckling XX Holding AB	556975-6389	Sverige	100%
Sveafastigheter Bytesgärdet MergCo AB	559464-1366	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Botkyrka Tumba 8:347 AB	559334-4087	Sverige	99%
Sveafastigheter Del av Haninge Kalvsvik 1:4 och 16:1 C AB	559122-6013	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Motala Tellus 1 AB	559225-1168	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön A AB	559171-7854	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön B AB	559216-8610	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Nacka Sicklaön C AB	559232-8735	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 A AB	559171-7896	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Salem 5:77 och 32:1 B AB	559169-8583	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 A AB	559256-4016	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Akalla 4:1 B AB	559376-6859	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 A AB	559122-6047	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Älvsjö 1:1 B AB	559235-4996	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 AB	559122-6070	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Årsta 1:1 B AB	559301-4706	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Aspudden 2:1 AB	559273-3124	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Bromsten 9:2 AB	559256-4024	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 A AB	559301-4714	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Enskede Gård 1:1 B AB	559335-6594	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Fäboden 1 AB	559256-3992	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 B AB	559232-8768	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 C AB	559335-6628	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 D AB	559335-6610	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 A AB	559210-1967	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Hammarbyhöjden 1:1 E AB	559242-8477	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Sätra 2:1 AB	559141-1268	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Skärholmen 2:1 AB	559301-4680	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Stureby och Örby AB	559235-5084	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 A AB	559210-1975	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Stockholm Ulvsunda 1:1 B AB	559335-6669	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 A AB	559171-7839	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Tyresö Kumla 3:1263 B AB	559335-6651	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 A AB	559171-7847	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Tyresö Näsby 4:1469 B AB	559147-6451	Sverige	100%

Transaktion 09222115555765155106664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter Del av Upplands Väsby Vilunda AB	559301-4656	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Uppsala Kronåsen 1:25 AB	559080-4299	Sverige	100%
Sveafastigheter Del av Vallentuna Rickeby-Mörby AB	559080-4323	Sverige	100%
Sveafastigheter Development AB	556985-1271	Sverige	100%
Sveafastigheter Ekorren 2 och Jupiter 11 AB	556436-7000	Sverige	100%
Sveafastigheter Eskilstuna Fakiren 3 AB	556902-3020	Sverige	100%
Sveafastigheter Eskilstuna Fjärilen 8 AB	556813-9249	Sverige	100%
Sveafastigheter Exporten 1 AB	556879-9315	Sverige	100%
Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB	559105-9976	Sverige	100%
Sveafastigheter Falun Lilla Näs och Korsnäs AB	559149-4827	Sverige	100%
Sveafastigheter Falun Tegelbruket 4, projekt AB	559408-9921	Sverige	100%
Sveafastigheter Gärdet MergCo AB	559464-1333	Sverige	100%
Sveafastigheter Göteborg Bergsjön 15:3 AB	556729-9853	Sverige	100%
Sveafastigheter Halmstad Linden 2 AB	559340-1218	Sverige	100%
Sveafastigheter Halmstad Linden 8 AB	559340-1226	Sverige	100%
Sveafastigheter Haninge Kalvsvik AB	559300-7254	Sverige	100%
Sveafastigheter Helsingborg 1 AB	559106-8894	Sverige	100%
Sveafastigheter Helsingborg 2 AB	559153-7831	Sverige	100%
Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB	556442-9206	Sverige	100%
Sveafastigheter Helsingborg Spårvagnen 1 AB	559135-0722	Sverige	100%
Sveafastigheter Höganäs 1 AB	559313-5964	Sverige	100%
Sveafastigheter Höganäs Bostäder AB	556851-0902	Sverige	100%
Sveafastigheter Höganäs Flora 5 AB	556720-6247	Sverige	100%
Sveafastigheter Höganäs Höganäs 38:47 AB	556547-7550	Sverige	100%
Sveafastigheter Höganäs Möllan 31 Handelsbolag	969661-1046	Sverige	100%
Sveafastigheter Höganäs Olympia 14 och 15 AB	559191-4691	Sverige	100%
Sveafastigheter Höganäs Släggan 1 AB	559019-0228	Sverige	100%
Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB	559206-2524	Sverige	100%
Sveafastigheter Höganäs Stataren 2 AB	556828-3138	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb7b4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter Holding 1 AB	559464-0871	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 1.1 AB	559464-0889	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 1.2 AB	559464-0947	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 1.3 AB	559464-1002	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 1.4 AB	559464-1069	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 1.4.5 AB	559464-1119	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 1.5 AB	559464-1150	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 2 AB	559464-1218	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 2.1 AB	559464-1226	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 2.2 AB	559464-1283	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding 2.3 AB	559464-1341	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding AB	559479-1880	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding Botanikern AB	559192-9863	Sverige	100%
Sveafastigheter Holding Förvaltning AB	559479-1898	Sverige	100%
Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB	559177-6645	Sverige	100%
Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB	559199-5153	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlshamn Mörrum 84:2 AB	556516-1303	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlskrona Fregatten 16 AB	559481-7537	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlskrona Gullbernahult 31 AB	559162-1221	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlskrona Kvarnhöjden 1 AB	559157-9866	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlskrona Mo 1:95 och Monsunen 1 AB	556586-2199	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlskrona Verkö 3:118 AB	559146-6056	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB	559287-3797	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 B AB	559287-3805	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 C AB	559287-3813	Sverige	100%
Sveafastigheter Karlstad Regementet 21 AB	559324-0194	Sverige	100%
Sveafastigheter Kävlinge Arvid 1 AB	559225-6928	Sverige	100%
Sveafastigheter Kävlinge Kristallen AB	559225-6902	Sverige	100%
Sveafastigheter Kävlinge Sandhammaren 4 AB	559225-6936	Sverige	100%
Sveafastigheter Kävlinge Servitutet 2 AB	559225-6910	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb764bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter Lägenheter H1 AB	559223-3927	Sverige	100%
Sveafastigheter Lägenheter Holding AB	559218-8444	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona 1 AB	556693-9491	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona 2 AB	559345-4225	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona 3 AB	559267-6406	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona 5 AB	556727-3643	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona AB	556768-2033	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona Cykeln 3 AB	559152-8756	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona Gröna Lund 20 AB	556925-2017	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona Herkules 27 och 30 AB	556064-4105	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona Neptun 30 AB	556685-4096	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona Pallas 44 och 71 AB	556514-2964	Sverige	100%
Sveafastigheter Landskrona Sten Sture 11 AB	559220-6964	Sverige	100%
Sveafastigheter Linköping Idrottsstjärnan AB	559276-5431	Sverige	100%
Sveafastigheter Linköping Lavinen 5 AB	556868-2545	Sverige	100%
Sveafastigheter Linköping Luftpumpen och Lägerhyddan AB	559276-5407	Sverige	100%
Sveafastigheter Linköping Nyponbusken AB	559276-5415	Sverige	100%
Sveafastigheter Linköping Räknestickan 1 AB	559276-5340	Sverige	100%
Sveafastigheter Linköping Riket AB	559276-5357	Sverige	100%
Sveafastigheter Linköping Risgrynet 1 AB	559273-5103	Sverige	100%
Sveafastigheter Linköping Risgrynet 2 AB	559273-5095	Sverige	100%
Sveafastigheter Linköping Riskornet 1 AB	559273-5087	Sverige	100%
Sveafastigheter Malmö Pelaren 2 AB	559204-0462	Sverige	100%
Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2 AB	556707-4504	Sverige	100%
Sveafastigheter Nacka Sicklaön 126:12 AB	556686-3493	Sverige	100%
Sveafastigheter Nackagubb AB	556810-8517	Sverige	100%
Sveafastigheter Norrtälje Marknadshagen AB	556742-5912	Sverige	100%
Sveafastigheter Nyköping AB	556897-8232	Sverige	100%
Sveafastigheter Nyköping Elektrikern 1 AB	559481-7602	Sverige	100%
Sveafastigheter Nyköping Svarvaren 4 AB	559464-1390	Sverige	100%
Sveafastigheter Nykvarn Kaffebryggaren AB	556973-7264	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb6d5bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta A AB	559208-8735	Sverige	100%
Sveafastigheter Nykvarn Ströpsta B AB	559229-6551	Sverige	100%
Sveafastigheter Nynäshamn 2 Holding AB	559114-4240	Sverige	100%
Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafen 21 AB	559114-4257	Sverige	100%
Sveafastigheter Nynäshamn Telegrafen Holding AB	559114-5064	Sverige	100%
Sveafastigheter Ö MergCo AB	559464-1317	Sverige	100%
Sveafastigheter Olofström Holje 106:1 AB	556697-5107	Sverige	100%
Sveafastigheter Oskarshamn Emmekalv och Älvehult AB	559440-7644	Sverige	100%
Sveafastigheter Oskarshamn Hälsan AB	559481-7552	Sverige	100%
Sveafastigheter Oskarshamn Måsen 1 AB	559152-5307	Sverige	100%
Sveafastigheter Oskarshamn Merkurius 4 AB	559481-7545	Sverige	100%
Sveafastigheter Östersund Hästhandlaren 6 AB	559212-5750	Sverige	100%
Sveafastigheter Östersund Traktören 8 AB	556955-0766	Sverige	100%
Sveafastigheter Parkering Holding AB	559297-0353	Sverige	100%
Sveafastigheter Pilen MergoCo AB	559464-1176	Sverige	100%
Sveafastigheter Prisvärd Bostad AB	559210-8251	Sverige	100%
Sveafastigheter Sågklingan 6 MergCo AB	559464-1325	Sverige	100%
Sveafastigheter Sala Backe Vaksala Brillinge AB	559235-5001	Sverige	100%
Sveafastigheter Samhällsfastigheter 1 AB	559226-7354	Sverige	100%
Sveafastigheter Samhällsfastigheter 2 AB	559324-0384	Sverige	100%
Sveafastigheter Samhällsfastigheter AB	559242-6968	Sverige	100%
Sveafastigheter Services AB	559449-4337	Sverige	100%
Sveafastigheter Sigtuna Rävsta 5:329 AB	559031-5262	Sverige	100%
Sveafastigheter Sigtuna Steninge 1:182 och 1:183 AB	559131-3563	Sverige	100%
Sveafastigheter Skellefteå Bägaren 7 AB	559368-3559	Sverige	100%
Sveafastigheter Skellefteå Dagsmejan 1 AB	559481-7594	Sverige	100%
Sveafastigheter Skellefteå Hedensbyn 25:50 AB	559276-5217	Sverige	100%
Sveafastigheter Skellefteå Jullen 1 AB	559341-6984	Sverige	100%
Sveafastigheter Skellefteå Motvikten 1 AB	559050-7967	Sverige	100%
Sveafastigheter Skellefteå Orkestern 6 AB	559050-7959	Sverige	100%
Sveafastigheter Skellefteå Prästbord 8:8 AB	559457-5101	Sverige	100%

Transaktion 09222115557545510664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter Skellefteå Rönnbäcken 2:13 AB	559457-5119	Sverige	100%
Sveafastigheter Skellefteå Storkåge 21:19 AB	559050-8056	Sverige	100%
Sveafastigheter Sländan Holding AB	559090-9668	Sverige	100%
Sveafastigheter SLUV Holding AB	559108-5070	Sverige	100%
Sveafastigheter Söderhamn AB	559004-1728	Sverige	100%
Sveafastigheter Södertälje 1 AB	556564-9828	Sverige	100%
Sveafastigheter Södertälje 2 AB	556717-0062	Sverige	100%
Sveafastigheter Södertälje Sländan 8 AB	559057-0619	Sverige	100%
Sveafastigheter Stenungsund Höga 2:154 AB	559115-8711	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Åkeshov AB	556878-8268	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 1 AB	556966-4476	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Autopiloten 6 och 8 AB	556966-4484	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Barlasten 4 Kommanditbolag	969678-0395	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	969677-9181	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Hedvig 7 AB	559045-5068	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Järinge 2 AB	559101-8733	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Kvarnluckan 1 och 2 AB	559183-6043	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Mariehamn 1 AB	556900-0010	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Örjan 23 AB	559114-7938	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Sothönan 12 och 13 AB	559167-0772	Sverige	100%
Sveafastigheter Stockholm Vårholmen 6 AB	559039-2212	Sverige	100%
Sveafastigheter Studentbacken Sågtorp AB	556975-9136	Sverige	100%
Sveafastigheter Sundbyberg Fjällnäset 14 Kommanditbolag	916563-7035	Sverige	100%
Sveafastigheter Sundbyberg Lärkan 14 AB	556674-7613	Sverige	100%
Sveafastigheter Sundsvall Västland 26:39 AB	556974-0367	Sverige	100%
Sveafastigheter Tierp Jörsön 7:6 AB	559202-8830	Sverige	100%
Sveafastigheter Tierp Jörsön och Söderfors Bruk AB	556588-2841	Sverige	100%

Transaktion 09222115555465510664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter Trelleborg AB	556684-7116	Sverige	100%
Sveafastigheter Trollhättan 1 AB	559182-0583	Sverige	100%
Sveafastigheter Trollhättan Lodjuret 6 AB	556456-6486	Sverige	100%
Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB	559240-0559	Sverige	100%
Sveafastigheter Trollhättan Pilen 5 AB	556722-1709	Sverige	100%
Sveafastigheter Trollhättan Vintergrönan 13 AB	559464-0905	Sverige	100%
Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 4 AB	559062-5835	Sverige	100%
Sveafastigheter Ulricehamn Krämaren 8 AB	559384-7246	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå AB	556748-3903	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Backen 8:15 AB	559481-7578	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Backen 8:7 - 8:12 AB	559481-7560	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Bajonetten 9 AB	556886-6395	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Barnmorskan 2 AB	559323-8255	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Bytesgärdet 5 AB	559464-0921	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Eklunda AB	559023-9199	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Gärdet 14 AB	559464-0897	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Långmyran 8 AB	559351-8433	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Ödlan 2 AB	559464-0913	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Puman 3 AB	559302-1701	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Puman 7 AB	559302-1685	Sverige	100%
Sveafastigheter Umeå Rovdjuret 13 AB	559354-4926	Sverige	100%
Sveafastigheter Unobo Holding AB	559276-5563	Sverige	100%
Sveafastigheter Utveckling AB	559093-4526	Sverige	100%
Sveafastigheter Utveckling Holding I AB	559147-6469	Sverige	100%
Sveafastigheter Utveckling Holding II AB	559273-2977	Sverige	100%
Sveafastigheter Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:40 Kommanditbolag	969633-7709	Sverige	100%
Sveafastigheter Vård AB	559050-6019	Sverige	100%
Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB	559479-5881	Sverige	100%
Sveafastigheter Västerås Focken 1 och 2 AB	556974-8527	Sverige	100%
Sveafastigheter Västerås Hydran 2 AB	559122-6088	Sverige	100%
Sveafastigheter Västerås Najaden 3 AB	559285-3617	Sverige	100%
Sveafastigheter Västerås Najaden AB	559285-3609	Sverige	100%
Sveafastigheter Västerås Neptun 1 AB	559053-5273	Sverige	100%
Sveafastigheter Västerås Sågklingan AB	559464-1267	Sverige	100%

Transaktion 09222115bbb6d5bb10664 Signerat I S, HI , KSH, ..S

Indirekt ägda dotterbolag

Bolagsnamn	Organisationsnummer	Land	Kapitalandel
Sveafastigheter Västerås Sandstenen 16 AB	556964-1342	Sverige	100%
Sveafastigheter Vaxholm Vega 9 AB	559210-1959	Sverige	100%
Sveafastigheter Växjö Hov Dalbogård 3-4 AB	556883-5515	Sverige	100%
Sveafastigheter Vintergrönan MergCo AB	559464-1309	Sverige	100%
Sveaviken Nordsten Holding 1 AB	559291-7859	Sverige	100%
Sveaviken Nordsten Holding AB	559275-9384	Sverige	100%
Svenska Vårdbyggen Eskilstuna AB	559227-2511	Sverige	100%
Täby Turf Bygg AB	559129-1678	Sverige	100%
Triga Eiendom AS	983714323	Norge	100%
Unobo Holding 13 AB	559276-5274	Sverige	100%
Unobo Holding 18 AB	559336-1347	Sverige	100%
Unobo Holding 5 AB	559277-1983	Sverige	100%
Unobo Holding 6 AB	559277-2007	Sverige	100%
Unobo Nässjö Vind AB	559276-5381	Sverige	100%
Urbano AB	556720-3608	Sverige	100%
Varatie Kiinteistö Oy	23661444-2	Finland	100%
Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB	559247-1469	Sverige	100%
Väsjön Fastighetsutveckling AB	559247-1477	Sverige	100%
Väsjön Fastighetsutveckling Parkering AB	559398-7174	Sverige	100%
Växjö Skatan 12 AB	556914-7514	Sverige	100%
Växjö Skatan Property 12 AB	559116-1285	Sverige	100%
Växjö Skatan Property 13 AB	559116-1269	Sverige	100%
Växjö Skatan Property 14 AB	559098-5213	Sverige	100%
VR Bostad H1 AB	559178-4144	Sverige	100%
VR II Bostad AB	559147-9414	Sverige	100%
Ylöjärvi Elokaarentie 3 Oy	2878091-8	Finland	100%

Transaktion 09222115557545510664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 11 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.
För fordringar hos joint ventures och intresseföretag och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information.
Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating.

	2024-12-31	
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**
Finansiella tillgångar		
Derivat	21	-
Kundfordringar	-	7
Summa	**21**	**7**
Finansiella skulder		
Obligationslån	-	31 406
Skulder till koncernföretag	-	5 557
Summa	**-**	**36 963**

Likviditets- och finansieringsrisk
Moderbolagets kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	2024-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Obligationslån	-	13 550	17 855	-	31 406
Övriga kortfristiga skulder	17	-	-	-	17
Summa	17	13 550	17 855	-	31 423

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Värdering till verkligt värde
Tabellen nedanför visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

Tillgångar värderade till verkligt värde	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)
Derivat	-	21	-

Not 12 Likvida medel

	2024-12-31
Banktillgodohavanden	174
Redovisat värde	**174**

Not 13 Obeskattade reserver

Redovisningsprincip

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

	2024-12-31
Periodiseringsfond	4
Redovisat värde	**4**

Not 14 Skulder till koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31
Ingående bokfört värde	**-**
Tillkommande fordringar	859 029
Avgående fordringar	-625 388
Utgående redovisat värde	**233 641**

Skulder hos koncernföretag	
Ingående bokfört värde	**-**
Tillkommande skulder	-847 955
Avgående skulder	608 759

Transaktion 09222115bbb64bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Not 14 Skulder till koncernföretag

Utgående redovisat värde	**-239 196**
Nettoredovisad skuld till koncernföretag	**-5 555**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31
Upplupna räntor	17
Övriga upplupna kostnader	-
Redovisat värde	**17**

Not 16 Eventualförpliktelser

	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 590

Not 17 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående 2024

Finansiella tillgångar	**Försäljning av varor/tjänster**	**Räntor**	**Skuld på balansdagen**
Koncernbolag	131	-99	-4 050
Skulder till andra SBB-bolag	-	-1 334	-1 505
Summa	**131**	**-1 433**	**-5 555**

Not 18 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 32 för koncernen.

Not 19 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman finns följande medel att förfoga:	
Balanserat resultat	14 718 544 8**90**
Årets resultat	-1 593 868 528
	13 124 676 362
Disponeras så att:	
I ny räkning överförs	13 124 676 362
	13 124 676 362

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed 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 29 april 2025.

Leiv Synnes
Styrelseordförande

Kevin St Hill
Styrelseledamot

Helena Lindahl
VD
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2025.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115bbb7a45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Finansiella definitioner

Justerat resultat före skatt
Koncernens resultat före skatt från ordinarie verksamhet, justerat för avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, förvärvs- och omstruktureringskostnader, ränteintäkter och liknande poster, räntekostnader och liknande poster, värdeförändring (realiserad och orealiserad) i fastigheter eller andra tillgångar, resultat från joint ventures och intresseföretag, valutakursdifferenser som ingår i resultatet före skatt, värdeförändring på derivatinstrument, resultat från förtida återbetalning av lån och poster av engångskaraktär eller exceptionella poster.
Nyckeltalet används för att illustrera resultaträkningssidan.

Justerade räntekostnader
Räntekostnader och liknande poster exklusive eventuella belopp hänförliga till efterställd aktieägarfinansiering.
Nyckeltalet används för att illustrera finansiella kostnader.

Konsoliderad belåningsgrad
Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutning.
Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.
Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter I förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Räntetäckningsgrad
Justerat resultat före skatt i relation till Justerat räntenetto.
Nyckeltalet används för att belysa finansiell risk.

Justerat räntenetto
Justerade räntekostnader med avdrag för Ränteintäkter, netto.
Nyckeltalet används för att belysa finansiella kostnader.

Ränteintäkter, netto
Ränteintäkter och liknande poster samt utdelning från joint ventures och intresseföretag.
Nyckeltalet används för att belysa finansiella intäkter.

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Nettoskuld
All skuldsättning oavsett form i den mån det relevanta beloppet redovisas som ”skuldsättning” i enlighet med IFRS, dock alltid exklusive eventuell efterställd aktieägarfinansiering, uppskjuten skatteskuld och varje skuldbelopp avseende eventuella köpeskillingar för fastigheter, tillgångar eller tjänster vars betalning skjuts upp under en period av 90 dagar eller mindre.
Detta nyckeltal används för att belysa finansiell risk.

Säkerställd belåningsgrad
Säkerställda skulder i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa finansiell stabilitet.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.
Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Beräkning av alternativa nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

	2024-01-01- 2024-12-31
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	3 095
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	3 393
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**91,2%**

Räntetäckningsgrad

	2024-01-01- 2024-12-31 [1]
Resultat före skatt	-7 312
Justeringar	
Avskrivningar	21
Förändringar i fastighetsvärde	2 953
Nedskrivning av goodwill	1 076
Upplösning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	351
Resultat från joint ventures och intressebolag	1 707
Kreditförluster på fordringar på joint ventures	212
Ränteintäkter och liknande poster	-605
Räntekostnader och liknande poster	3 008
Värdeförändringar finansiella instrument	232
Valutakursdifferenser	-149
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-
Resultat av förtidsinlösen av lån	6
Justerat resultat före skatt	**1 500**
Justerat räntenetto	**180**
Räntetäckningsgrad	**N/A**

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.
2) Räntetäckningsgrad går ej att beräkna då Justerat räntenetto är positivt.

Transaktion 09222115bbb7b4bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Justerat räntenetto

	2024-01-01-2024-12-31 [1]
Justerade räntekostnader	-676
Ränteintäkter, netto	856
Justerat räntenetto	180

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31

Justerade räntekostnader

	2024-01-01-2024-12-31 [1]
Räntekostnader och liknande poster	-3 008
Justeringar	
Räntekostnader, efterställt ägarlån	2 332
Justerade räntekostnader	-676

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.

Ränteintäkter, netto

	2024-01-01-2024-12-31 [1]
Ränteintäkter och liknande poster	605
Utdelning från joint ventures och intressebolag	251
Ränteintäkter, netto	**856**

1) Proforma 2024-01-01 – 2024-09-30 samt Delårsperiod 2024-10-01 – 2024-12-31.
2) Räntetäckningsgrad går ej att beräkna då Justerat räntenetto är positivt.

Konsoliderad belåningsgrad

		2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		13 868
Obligationslån		33 094
Övriga säkerställda skulder		336
Icke efterställda skulder till övriga SBB-bolag		-
Finansiella risker		**47 299**
Likvida medel		-1 106
Noterade andelar värderade till verkligt värde		-239
Noterade andelar i intressebolag och joint ventures		-103
Noterade andelar, dotterbolag (Sveafastigheter)	1	-4 397
Nettoskuld		**41 454**

Transaktion 09222115abb7a4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Konsoliderad balansomslutning	**79 496**
Konsoliderad belåningsgrad, %	52%

1) Kurs 2024-12-30: 35,92kr/aktie x 122 405 838 aktier

Säkerställd belåningsgrad

	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	13 868
Övriga säkerställda skulder	336
Summa säkerställda skulder	**14 204**
Konsoliderat balansomslutning	**79 496**
Säkerställd belåningsgrad, %	**18%**

Överskottsgrad, %

	2024-06-26-2024-12-31
Driftnetto	1 014
Hyresintäkter	1 489
Överskottsgrad, %	**68**

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Proformaredovisning Jan - Dec 2024

Proformaredovisningen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur bildandet av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB ("Bolaget") och koncernens ("Koncernens") resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024 om förvärvet av bolagen från det tidigare moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("tidigare SBB koncernen") hade skett per 1 januari 2024. Några av bolagen från den tidigare SBB koncernen har exkluderats och inte överförts till Koncernen som del av förvärvet. Därtill förekommer bolag som initialt inkluderats men som har avyttrats och därför justerats för i transaktionen. Proformaredovisningen illustrerar Koncernens resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024 om de bolagen hade varit exkluderade eller sålda redan per 1 januari 2024. Proformaredovisningen återspeglar inte nödvändigtvis SBB Holding Koncernens faktiska resultat om förvärven hade genomförts vid ovan nämnda datum och proformaredovisningen ska inte ses som en indikation på Koncernens framtida resultat. Följaktligen bör en investerare inte fästa otillbörligt stor vikt vid de proformerade räkenskaperna. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med den oreviderade konsoliderade delårsrapporten för perioden 26 juni - 31 december 2024.

Bakgrund

Fram till och med 28 juni 2024, var följande företag direkt ägda dotterbolag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:
- Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (559084-4352), 100%
- Sörmlandsporten AB (556716-3034), 100%
- SBB i Norden AB (559053-5174), 100%
- Hemfosa Fastigheter AB (556917-4377), 100%
- SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB (556875-2173), 100%

Per 28 juni 2024, var dessa bolag sålda, "överföringen", till Bolaget som ägs av SBB Samhäll Norden 1 AB (559487-8695) och som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Överföringen skedde till revers och är baserad på bokförda värden av respektive dotterbolag i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
Per 11 oktober 2024, förvärvade Bolaget lagerbolaget NQ Holding 1 AB.
Per 21 november 2024, förvärvade SBB NQ Holding 1 AB det tidigare moderbolagets aktier, 88%, i Fastighetsutveckling IB 132 AB (559384-7261), som äger 1,25% av de utestående aktierna i Nordiqus AB (559406-8313), till verkligt värde. Samtidigt förvärvade SBB NQ Holding 1 AB samtliga av det tidigare moderbolagets direkt ägda aktier i Nordiqus, 48,74%, till verkligt värde. I anslutning till aktieöverföringarna förvärvade NQ Holding 1 AB också fordringar avseende Nordiqus AB till verkligt värde från det tidigare moderbolaget.

En proformaredovisning, som beskriver en hypotetisk situation, har tagits fram i illustrativt syfte för att presentera en hypotetisk illustration av hur transaktionerna ovan skulle kunna ha påverkat SBB

Transaktion 09222115bbb7a4bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Holding Koncerns resultaträkning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024 om förvärvet av bolagen och fordringarna hade skett per 1 januari 2024.

Syftet med proformaredovisningen

Syftet med proformaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som transaktionen kunde ha haft avseende Bolaget:

- SBB Holding Koncernens resultaträkning för helåret 2024 om de beskrivna transaktionerna ovan hade genomförts per 1 januari 2024.

Investerare bör vara medvetna om att den hypotetiska finansiella ställningen och det hypotetiska resultatet som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från hur motsvarande information skulle ha sett ut i verkligheten om transaktionerna hade skett vid tidigare tillfällen.

Grunderna i proformaredovisningen

Proformaresultaträkningen för räkenskapsåret 2024 är baserad på:

- Den tidigare SBB Koncernens oreviderade resultaträkning för perioden 1 januari - 31 december 2024 som är hämtad från den tidigare SBB Koncernens delårsrapport för perioden 1 januari - 31 december 2024. Detta har utgjort grunden justerad för de bolag som inte har överförts från den tidigare SBB Koncernen till Bolaget. Detta har också utgjort grunden för de bolag som initialt inkluderats i transaktionen och som senare har avyttrats och justerats för. De oreviderade resultaträkningarna för dessa bolag har hämtats från respektive bokföringssystem för perioden 1 januari - 31 december 2024.
- Justeringarna för att reflektera Hemvistbolagen och visa andra bolag som omvärderats till JVs tillsammans med övriga justeringar för inkluderande och exkluderande av övriga JVs har baserats på bolagens oreviderade resultaträkningar som hämtats från respektive bokföringssystem för perioden 1 januari - 31 december 2024.
- Justeringar för att reflektera administrativa kostnader respektive finansieringskostnader. De flesta av tidigare SBB Koncernens centrala funktioner har överförts som del av transaktionen. Relaterade historiska intäkter och kostnader har allokerats som del av transaktionen baserat på relevanta fördelningsnycklar vilket inkluderar kvadratmeter (m^2), intäkter och antalet fastigheter. Det tidigare moderbolaget har redovisat kostnader inom administration som är föremål för ytterligare allokering som del av transaktionen. Proformaredovisningen har upprättats för att illustrera dessa justerade allokeringar och estimerade proformaeffekter. Befintliga finansieringskostnader i de förvärvade bolagen relaterat till intern upplåning gentemot den tidigare SBB Koncernen har reverserats och ersatts för att reflektera villkoren kopplat till den nya finansieringen i bolagen. För proformaändamål, har antagits att den nya finansieringen upptogs den 1 januari 2024. Den nya finansieringen är reflekterad på basis av en snittränta om 2,37 procent på externa lån, 8 procent avseende efterställda skulder till ägare och 8,58 procent avseende icke efterställda mellanhavanden mot ägare. Finansiering avseende Hemvistbolagen är baserad på en genomsnittlig räntesats om 4,68 procent.

Transaktion 09222115ab7a4bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Redovisningsprinciper och antaganden

SBB Holding Koncernen tillämpar IFRS Accounting Standards (IFRS såsom antagna av EU) vid upprättandet av den finansiella rapporteringen. Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärden utöver förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar som värderas och redovisas till verkligt värde.
Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats i proformaredovisningen. Vidare ingår det i proformaredovisningen kostnader av engångskaraktär direkt relaterade till förvärvet. Ytterligare information om resultatet av proformaanalysen presenteras under avsnittet om "Proformajusteringar".

Proformajusteringar

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare upplysningar återfinns i noter till proformaredovisningen. Samtliga proformajusteringar är återkommande om inget annat anges. Skatt har reflekterats där tillämpligt för proformajusteringar och är baserad på en svensk bolagsskattesats om 20,6 procent.

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Proformaresultaträkning 1 jan 2024 – 31 dec 2024

Belopp i MKR	Oreviderad SBB Holding Koncern 1 okt-31 dec, 2024[1)]	Pro Forma "SBB Holding Koncern"	Proforma "SBB Holding Koncern" deltotal 1 Jan-31 dec, 2024	Hemvist-bolagen*	Omklassi-ficering till JV	Övriga JV-juste-ringar	Övriga proforma-justeringar	Proforma SBB Holding Koncern 1 jan-31 dec, 2024
Hyresintäkter	732	2 627	3 358	49	-349	-	32	3 090
Fastighetskostnader								
Driftskostnader	-190	-618	-808	-14	74	-	-12	-760
Underhåll	-48	-126	-174	-4	25	-	-1	-154
Fastighetsskatt	-20	-50	-69	-1	2	-	-1	-70
Driftnetto	**473**	**1 834**	**2 307**	**29**	**-248**	**-**	**18**	**2 106**
Övriga förvaltningsintäkter	71	14	85	-	-	-	-	85
Administration	-292	-432	-724	-	18	-	-29	**-735
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**252**	**1 416**	**1 668**	**29**	**-231**	**-**	**-11**	**1 455**
Värdeförändringar fastigheter	-76	-4 299	-4 376	64	4 235	-	-2 941	-3 018
Nedskrivning av goodwill	-	-1 076	-1 076	-	-	-	-	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-	-351	-351	-	-	-	-	-351
Resultat bostadsproduktion	-5	-18	-23	-	-	-	-	-23
Rörelseresultat	**172**	**-4 329**	**-4 159**	**94**	**4 004**	**-**	**-2 952**	**-3 013**
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-322	-1 002	-1 324	-95	551	-862	-191	-1 922
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	12	-224	-212	-	-	-	-	-212
Ränteintäkter och liknande poster	193	242	435	-	29	-	-27	437
Räntekostnader och liknande poster	-812	-732	-1 544	-37	298	-	193	***-1 089
Resultat av förtidslösen lån	-	-6	-6	-	-	-	-	-6
Valutakursdifferenser	-20	169	149	-	-	-	-	149
Tomträttsavgälder	-4	-12	-17	-4	1	-	-1	-20
Värdeförändringar finansiella instrument	97	-135	-39	-	-	-	-	-39
Resultat före skatt	**-684**	**-6 030**	**-6 715**	**-42**	**4 883**	**-862**	**-2 977**	**-5 714**
Aktuell skatt	-57	-373	-430	-	-7	-	-	-436
Uppskjuten skatt	-201	1 562	1 361	-1	-975	-	-14	370
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	**-942**	**-4 841**	**-5 784**	**-43**	**3 901**	**-862**	**-2 991**	**-5 780**
Resultat, avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	**-942**	**-4 841**	**-5 784**	**-43**	**3 901**	**-862**	**-2 991**	**-5 780**

** Resultaträkningen för Hemvistbolagen har justerats för att överensstämma med SBB Holding Koncernens uppställningsform.*

*** Administrationskostnader inkluderar avskrivningar om -21 mkr.*

**** Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -1 089 mkr varav -283 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, 174 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -1 132 mkr är relaterat till obligationslån och banklån samt 152 mkr är hänförligt till övriga proformajusteringar.*

1) Se Tabell 1. "SBB Holding Koncern"

Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Bolaget bildades den 12 juni 2024 och registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2024. SBB Holding Koncernen bildades den 28 juni 2024 när dotterbolagen förvärvades. Proformresultaträkningen ovan illustrerar resultaträkningen för SBB Holding Koncern för perioden 26 juni till 31 december 2024, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. Proformaresultaträkningen illustrerar separata kolumner kring inkluderade justeringar för att reflektera proformaresultaträkningen för SBB Holding Koncernen för den tolvmånadersperiod som avslutades 31 december 2024, som om transaktionen hade genomförts 1 januari 2023. För detaljerad information om delsummor kring respektive justeringskolumn ovan se delårsrapport för tredje kvartalet 2024.

Tabell 1. "SBB Holding Koncern" – Proformaresultaträkning 1 jan 2024 – 31 dec 2024

		Oreviderad			
Belopp i MKR	**"Tidigare SBB Koncernen" 1 jan-31 dec, 2024***	**Exkluderade bolag 1 jan-31 dec, 2024****	**Avyttrade bolag 1 jan-31 dec, 2024*****	**Proforma-justeringar**	**Proforma "SBB Holding Koncern" delsumma 1 jan-31 dec, 2024**
Hyresintäkter	3 708	-228	-113	-10	3 358
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-874	30	32	4	-808
Underhåll	-189	8	7	-	-174
Fastighetsskatt	-74	3	2	-	-69
Driftnetto	**2 572**	**-187**	**-72**	**-5**	**2 307**
Övriga förvaltningsintäkter	135	-16	-	-34	85
Administration	-1 079	305	9	41	-724
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**1 627**	**101**	**-63**	**1**	**1 668**
Värdeförändringar fastigheter	-5 423	-10	494	563	-4 376
Nedskrivning av goodwill	-1 076	-	-	-	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-351	-	-	-	-351
Resultat bostadsproduktion	-23	-	-	-	-23
Rörelseresultat	**-5 246**	**90**	**431**	**566**	**-4 156**
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 611	-37	-	325	-1 324
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-223	11	-	-	-212
Ränteintäkter och liknande poster	692	212	25	-493	435
Räntekostnader och liknande poster	-1 387	-209	52	-	-1 544
Resultat av förtidslösen lån	1 138	-1 144	-	-	-6
Valutakursdifferenser	-328	477	-	-	149
Tomträttsavgälder	-17	1	-	-	-17
Värdeförändringar finansiella instrument	-193	238	-	-84	-39
Resultat före skatt	**-7 175**	**-361**	**508**	**314**	**-6 715**
Aktuell skatt	-625	192	3	-	-430
Uppskjuten skatt	1 646	-203	-83	-	1 361
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	**-6 154**	**-372**	**428**	**314**	**-5 784**
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-
Periodens resultat	**-6 154**	**-372**	**428**	**314**	**-5 784**

** Denna kolumn representerar den konsoliderade resultaträkningen för "Tidigare SBB Koncernen" för delårsperioden 1 januari-31 december 2024, hämtad från den tidigare SBB Koncernens bokslutskommuniké.*

Transaktion 09222115bbb7e45bb10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

*** Denna kolumn representerar bolagen från den tidigare SBB Koncernen som har exkluderats och inte överförts till SBB Holding Koncern som del av transaktionen. Se delårsrapport för det tredje kvartalet not 13 – Innehav i koncernbolag för detaljer kring inkluderade bolag.*

**** Denna kolumn representerar övriga bolag som initial inkluderades i förvärvet och senare avyttrades och har justerats för i transaktionen.*

Proformaredovisning Jan-Sep 2024 samt Delårsperiod Okt-Dec 2024

Belopp i MKR	Proforma 1 jan -30 sep 2024 [1]	Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 [2]	Totalt
Hyresintäkter	2 326	732	3 058
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-561	-190	-751
Underhåll	-105	-48	-153
Fastighetsskatt	-49	-20	-69
Driftnetto	**1 612**	**473**	**2 085**
Övriga förvaltningsintäkter	-	71	71
Administration	-536	-293	-829
Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill	**1 075**	**252**	**1 327**
Värdeförändringar fastigheter	-2 877	-76	-2 953
Nedskrivning av goodwill	-1 076	-	-1 076
Upplösning av goodwill avseende uppskjuten skatt	-351	-	-351
Resultat bostadsproduktion	-18	-5	-23
Rörelseresultat	**-3 247**	**172**	**-3 075**
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-1 385	-322	-1 707
Kreditförluster på fordringar på joint ventures och intresseföretag	-224	12	-212
Ränteintäkter och liknande poster	412	193	605
Räntekostnader och liknande poster	-2 196 [3]	-812 [3]	-3 008 [3]
Resultat av förtidslösen lån	-6	-	-6
Valutakursdifferenser	169	-20	149
Tomträttsavgälder	-15	-4	-19
Värdeförändringar finansiella instrument	-135	97	-232
Resultat före skatt	**-6 628**	**-684**	**-7 312**
Aktuell skatt	-354	-57	-411
Uppskjuten skatt	586	-201	385
Rörelseresultat före avvecklad verksamhet	**-6 396**	**-942**	**-7 338**
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-
Periodens resultat	**-6 396**	**-942**	**-7 338**

1) Proformaredovisning 1 jan-30 sep 2024 avser proformaredovisning såsom redovisats i Delårsrapport Q3 september 2024, sida 39.

2) Delårsperiod 1 okt-31 dec 2024 avser delårsperiod 1 okt-31 dec 2024, utan eventuella proformajusteringar, såsom redovisats på sida 2 i denna rapport.

3) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -2 196 mkr varav -1 739 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -225 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder och -232 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 21 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

Transaktion 09222115bbb764bb106664 Signerat I S, HI , KSH, JS

4) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -812 mkr varav -593 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -52 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -167 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 2 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

5) Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till -3 008 mkr varav -2 332 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av efterställda skulder, -277 mkr är relaterat till ägarfinansiering i form av ej efterställda skulder, -399 mkr är relaterat till obligationslån och banklån inklusive 23 mkr avseende finansiella instrument till verkligt värde.

Transaktion 09222115xxx7x46xx10664 Signerat I S, HI , KSH, JS

Verifikat

Transaktion 09222115557545510664

Dokument

559487-8703 _Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB_ÅR 2024
Huvuddokument
110 sidor
Startades 2025-04-29 16:13:26 CEST (+0200) av Isabelle von Treskow (IvT)
Färdigställt 2025-04-29 17:54:55 CEST (+0200)

Initierare

Isabelle von Treskow (IvT)
isabelle.vontreskow@sbbnorden.se
+46761018097

Signerare

Leiv Synnes (LS)
Personnummer 7012317835
leiv@sbbnorden.se
+4676-1478482

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"
Signerade 2025-04-29 16:56:08 CEST (+0200)

Helena Lindahl (HL)
Personnummer 7101230220
helena.lindahl@sbbnorden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Kristina Lindahl"
Signerade 2025-04-29 16:24:20 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557545510664

Kevin St Hill (KSH)
Personnummer 199405260192
kevin.st.hill@sbbnorden.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KEVIN ALEXANDER ST HILL"
Signerade 2025-04-29 17:38:12 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
Personnummer 196811301453
jonas.svensson@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON"
Signerade 2025-04-29 17:54:55 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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), org.nr 559487-8703

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) för år 2024-06-26 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-98 i årsredovisningen.

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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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: OL54D-X6HH6-M8RJQ-QHTKE-RGL8J-YCUH9

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 och verkställande direktörens förvaltning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) för år 2024-06-26 - 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 några styrelseledamöter eller verkställande direktören 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 0L54D-X6H6-M8RJQ-QHTKE-RGL8J-YCUH9

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
2025-04-29 15:56:50 UTC

Penneo dokumentnyckel: QLS4D-X6HH6-MBRJQ-QHTKE-RGLBJ-YCUH9

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.