20250523178893

Årsredovisning

för

SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB

556989-0030

Räkenskapsåret

2024

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 5 maj 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 6 maj 2025

Krister Karlsson

Transaktion 09222115557545536076 Signerat DT, KK, LS, AE, VK

Årsredovisning

för

SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB

556989-0030

Räkenskapsåret

2024

Transaktion 09222115bbb7b45bb36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Styrelsen för SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	17 845	16 993	15 728	13 622	15 243
Driftnetto	9 931	9 252	7 969	6 995	7 410
Balansomslutning	120 761	121 985	118 178	109 405	101 158
Soliditet (%)	1,5	3,9	6,4	8,1	9,7

För definitioner av nyckeltal, se not 2.

Transaktion 09222115bbb7b45bb36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 681 636
årets förlust	-3 494 713
	1 186 923
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 186 923
	1 186 923

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

Transaktion 09222115bbb7b45bb36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	5, 6	17 845	16 993
Övriga rörelseintäkter		1 196	85
Summa rörelsens intäkter		**19 041**	**17 078**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-6 696	-5 523
Underhåll		-1 471	-1 490
Förvaltningsadministration		-944	-814
Driftnetto	6	**9 931**	**9 252**
Centraladministration			
Centraladministration		-255	-681
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 881	-1 479
Summa centraladministration		**-4 136**	**-2 160**
Rörelseresultat	7	**5 795**	**7 092**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	317	176
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 410	-4 184
Summa finansiella poster		**-8 093**	**-4 008**
Resultat efter finansiella poster		**-2 298**	**3 084**
Bokslutsdispositioner	10	-757	-5 582
Resultat före skatt		**-3 055**	**-2 498**
Skatt på årets resultat	11	-440	-311
Årets resultat		**-3 495**	**-2 809**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	118 281	120 110
Summa materiella anläggningstillgångar		**118 281**	**120 110**
Summa anläggningstillgångar		**118 281**	**120 110**
Omsättningstillgångar	13, 14		
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		1 146	6
Fordringar hos koncernföretag	7	167	0
Aktuella skattefordringar		230	230
Övriga fordringar		898	1 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39	34
Summa kortfristiga fordringar		**2 480**	**1 874**
Summa omsättningstillgångar		**2 480**	**1 874**
SUMMA TILLGÅNGAR		**120 761**	**121 985**

Transaktion 09222115bbb76456b36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		4 682	7 491
Årets resultat		-3 495	-2 809
Summa fritt eget kapital		**1 187**	**4 682**
Summa eget kapital		**1 237**	**4 732**
Obeskattade reserver	17	762	6
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	2 844	2 872
Summa avsättningar		**2 844**	**2 872**
Långfristiga skulder	13, 14		
Skulder till koncernföretag	19	107 000	104 774
Summa långfristiga skulder		**107 000**	**104 774**
Kortfristiga skulder	13, 14		
Leverantörsskulder		421	14
Skulder till koncernföretag		0	3 702
Aktuella skatteskulder		468	0
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	8 029	5 884
Summa kortfristiga skulder		**8 918**	**9 601**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**120 761**	**121 985**

Transaktion 09222115bbb76456b36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**8 805**	**-1 314**	**7 541**
Omföring av föregående års resultat		-1 314	1 314	0
Årets resultat			-2 809	-2 809
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**7 491**	**-2 809**	**4 732**
Omföring av föregående års resultat		-2 809	2 809	0
Årets resultat			-3 495	-3 495
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**4 682**	**-3 495**	**1 237**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		5 795	7 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 880	1 479
Erhållen ränta		317	176
Erlagd ränta		-8 410	-4 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 582**	**4 563**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-605	1 067
Förändring av kortfristiga skulder		-1 151	-3 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-174**	**2 299**
Investeringsverksamheten			
Förändring i fordringar hos koncern- och intresseföretag		-2 052	-6 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 052**	**-6 353**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncern- och intresseföretag		2 226	4 054
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	21	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 226**	**4 054**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB med org.nr 556989-0030 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till SBB Social Facilities Holding 12 AB org.nr 559479-5840 med säte i Stockholm.

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

Moderbolag i den minsta och största koncernen som SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas av SBB Social Facilities AB org.nr 559479-5725, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2024) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

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

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument
Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.
Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första

Transaktion 09222115bbb7e4bb360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

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 resultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

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

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

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

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

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

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till

Transaktion 09222115bbb7b4bb360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningensom netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringen av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

RESULTATRÄKNING

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

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

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

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

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

Transaktion 09222115bbb7e45bb360f6 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

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

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när företaget lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippade med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115ddaf6d6b360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Likvida medel

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

Transaktion 09222115abb7a46b360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

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

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

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

Upplåning
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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

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

Transaktion 09222115bbb7b4bb360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

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

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

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

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränteriks.
Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella rskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

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

Transaktion 09222115bbb7e4bb360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

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

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

Kredit och motpartsrisk
Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

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

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

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

	2024	**2023**
Förfaller till betalning inom ett år	18 148	14 647
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	19 780	22 317
Förfaller till betalning seanre än 5 år	5 132	6 442
	43 060	**43 406**

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

Operationella leasingåtaganden
Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Transaktion 09222115bbb76d6b360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Not 7 Transaktioner med närstående

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

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

	2024	**2023**
Försäljning	0	0
Inköp	1 080	1 143
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	-8 227	-5 966
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	8 394	2 264
Långfristiga skulder hos koncernföretag	-110 233	-107 940
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	3 233	3 166

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

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	**2023**
Ränteintäkter koncernföretag	283	153
Ränteintäkter	34	23
	317	**176**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	**2023**
Räntekostnader koncernföretag	-8 409	-4 179
Övriga räntekostnader	-1	-5
	-8 410	**-4 184**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	**2023**
Lämnade koncernbidrag	0	-5 582
Avsättning till periodiseringsfonder	-757	0
	-757	**-5 582**

Transaktion 09222115bbb764bb360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-468	0
Uppskjuten skatt	28	-311
Skatt på årets resultat	**-440**	**-311**

Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-3 055	-2 498
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	629	515
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	7	4
Bokföringsmässiga avskrivningar	-799	
Skattemässiga avskrivningar	772	
Ej avdragsgillt räntenetto	-1 076	-830
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	28	0
Redovisad skattekostnad	**-440**	**-311**

Transaktion 09222115bbb7b45bb36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 213	124 860
Inköp	161	125
Pågående nyanläggningar	1 891	6 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**133 265**	**131 213**
Ingående avskrivningar	-11 103	-9 624
Årets avskrivningar	-3 881	-1 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 984**	**-11 103**
Utgående redovisat värde	**118 281**	**120 110**
Bokfört värde byggnader	101 879	103 708
Bokfört värde mark	16 402	16 402
	118 281	**120 110**

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 191,0 mkr (194.0 mkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastigheter där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden uppgår. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

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

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

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

Transaktion 09222115bbb7b45bb36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Not 13 Finansiella instrument

tkr, 2024-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	1 146	
Fordringar hos koncernföretag	167	0
Övriga kortfristiga fordringar	898	0
Summa	**2 211**	**0**
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Övriga långfristiga skulder	107 000	0
Leverantörsskulder	421	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader	8 029	0
Summa	**115 450**	**0**

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	6	
Övriga kortfristiga fordringar	1 605	0
Summa	**1 611**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	104 774	0
Leverantörsskulder	14	
Övriga kortfristiga skulder	3 702	0
Upplupna kostnader	5 884	0
Summa	**114 374**	0

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

Transaktion 09222115bbb7b45bb36076 Signerat DT, KK, IS, AF, VK

Not 14 Finansiella instrument

tkr, 2024-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder värderade till verkligt värde			
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	-107 000	0
Summa	**0**	**-107 000**	**0**

tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	-104 774	0
Summa	**0**	**-104 774**	**0**

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

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

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

Likviditetsplacering:
Posten avser placering i börsnoterade bolag.

Räntebärande fordringar och skulder:
Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och Övriga

Transaktion 09222115abb76d6b360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38	0
Övriga förutbetalda kostnader	1	34
	39	**34**

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	4 682
årets förlust	-3 495
	1 187
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 187
	1 187

Not 17 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2021	6	6
Periodiseringsfond för räkenskapsår 2024	756	0
	762	**6**

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader på fastigheter	2 844	2 872
Belopp vid årets utgång	**2 844**	**2 872**

Förändringar mellan åren har redovisats över resultaträkning.

Transaktion 09222115bb7b45b360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Not 19 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	104 774	95 138
- Tillkommande skulder	2 293	9 636
- Avgående fordringar	-67	0
- Omklassificeringar	0	0
Utgående redovisat värde	**107 000**	**104 774**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftkostnader	533	739
Förutbetalda hyresintäkter	5 163	5 093
Övriga upplupna kostnader	2 333	52
	8 029	**5 884**

Not 21 Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2024-12-31

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

2023-12-31

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

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	108 900	108 900
	108 900	**108 900**

Not 23 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgenörbindelser till koncernföretag	1 187	0
	1 187	**0**

Transaktion 09222115bbb7e4bb360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Leiv Synnes
Ordförande

Daniel Tellberg

Krister Karlsson

Annika Ekström

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

Ernst & Young Aktiebolag

Viktor Kjellander
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115bb76456b360f6 Signerat DT, KK, LS, AF, VK

Verifikat

Transaktion 09222115557545536076

Dokument

556989-0030 SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB ÅR 2024.pdf
Huvuddokument
24 sidor
Initiated on 2025-04-29 20:49:22 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-04-30 15:32:18 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 2025-04-29 21:51:34 CEST (+0200)

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

BankID

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

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"
Signerade 2025-04-30 06:22:49 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-04-30 11:02:06 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557545536076

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Viktor John Kjellander"
Signerade 2025-04-30 15:32:18 CEST (+0200)

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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB, org.nr 556989-0030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBB Rosenhäll 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: H8OZA-0HIMV-W3T7-KFJ1T-TJOYC-TNOSW

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Viktor Kjellander
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: H80ZA-0HIMV-WW3TZ-KFJT-TJOYC-TNOSW

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: H80ZA-OHMV-WW3T7-KFJJT-TJOYC-TNOSW

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.

Årsredovisning

för

SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB

556989-0030

Räkenskapsåret

2024

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 5 maj 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 6 maj 2025

Krister Karlsson

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

Årsredovisning och koncernredovisning

SBB Social Facilities AB

Org.nr 559479-5725

Räkenskapsår 2024-04-15 - 2024-12-31

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för SBB Social Facilities AB, 559479-5725 ("SBB Social Facilities") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-04-15 - 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

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

Bolaget ägs till 100% av SBB SocialCo HoldCo 4 AB, 559479-5717 som i sin tur ägs av SBB SocialCo HoldCo 3 AB , 559479-5709 som i sin tur ägs av SBB i Norden AB, 559053-5174. SBB i Norden AB ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) 559487-8703 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbestånd

SBB Social Facilities äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning. Fastighetsbeståndet består av 92 fastigheter.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen uppgick till 9 452 010 Tkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,43 % för perioden. SBB Social Facilities värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har kordinerats med SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2024-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 9 452 010 Tkr. Under perioden har 25 573 Tkr investerats i befintliga fastigheter. Inga fastigheter har avyttrats.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 383 444 Tkr och driftnettot uppgick till 324 211 Tkr. Under perioden har inga fastigheter avyttrats.

SBB Social Facilities finansieringsbehov tillgodoses i huvudsak genom externa lån. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 94,8 %.

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för SBB Social Facilities att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering.
Under perioden uppgår räntekostnaderna till 443 653 Tkr och finansnettot uppgick till -427 644 Tkr.

Kostnaderna för central administration uppgick till 47 256 Tkr.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -198 874 Tkr. I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -29 462 Tkr och uppskjuten skatt till -46 535 Tkr, där den negativa uppskjutna skatten avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till -439 739 Tkr.
Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 192 986 Tkr. Soliditeten uppgick till 2 %. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 229 437 Tkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -5 283 Tkr.

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Väsentliga händelser under året

I maj 2024 ingick SBB avtal om bildandet av joint venture-bolaget SBB Social Facilities AB tillsammans med Castlelake LP, med stöd från ATLAS SP Partners. I samband med etableringen ingick SBB Social Facilities avtal med SBB om förvärv av fastigheter om 9,5 mdkr, motsvarande marknadsvärdet per 2024-03-31. I samband med förvärvet ingick SBB Social Facilities AB ett låneavtal med Castlelake och Alta om 5,7 mdkr. En del av lånelikviden användes för förvärv av fastigheterna, och en del av lånelikviden användes för att refinansiera skulder till SBB.

Under tredje kvartalet valdes Leif Synnes till ny styrelseordförande och Daniel Tellberg, Krister Karlsson och Annika Ekström till styrelseledamöter i bolaget. Eva-Lotta Stridh har avgått som styrelseledamot.

Utsikter för 2025

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för lokaler. För det fall att uthyrningen av lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Koncernen	2024, 8 mån
Nettoomsättning	382 213
Driftnetto	324 211
Årets resultat	-439 739
Marknadsvärde fastigheter	9 452 010
Antal fastigheter	92
Belåningsgrad (%)	94,8%
Räntetäckningsgrad (ggr)	0,69
Soliditet (%)	2,0%

Moderbolaget	2024, 8 mån
Årets resultat, mkr	-619 805
Balansomslutning	15 829 079
Soliditet (%)	0,1%

Nyckeltalsdefinitioner

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

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	632 699 688
Årets resultat	-619 805 022
	12 894 666
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
i ny räkning överföres	12 894 666

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-04-15 - 2024-12-31
Hyresintäkter	4	382 213
Övriga intäkter		1 231
Fastighetskostnader	5	-55 517
Fastighetsskatt	5	-3 716
Driftnetto		**324 211**
Centraladministration	5, 6	-47 256
Resultat före finansiella poster		**276 956**
Värdeförändringar		
Värdeförändring finansiella instrument	13	-14 178
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-198 874
Rörelseresultat		**63 903**
Finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-443 653
Övriga finansiella kostnader	8	-996
Summa Finansnetto		**-427 644**
Aktuell skatt	9	-29 462
Uppskjuten skatt	9	-46 535
Årets resultat		**-439 739**
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		-439 739

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2024-04-15 - 2024-12-31
Årets resultat	-439 739
Årets totalresultat efter skatt	**-439 739**
Årets totalresultat hänförligt till:	
Moderbolagets ägare	-439 739

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10	9 452 010
Nyttjanderätt	12	61 576
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 568
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 515 154**
Finansiella anläggningstillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	13	2 200
Derivat	13	35 975
Långfristiga fordringar på närstående bolag	13	7 280
Summa finansiella anläggningstillgångar		**45 456**
Summa anläggningstillgångar		**9 560 609**
Omsättningstillgångar		
Hyresfordringar	13	5 185
Övriga kortfristiga fordringar	13,14	24 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 761
Kassa och bank	13,16	229 437
Summa omsättningstillgångar		**264 642**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 825 251**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	17	
Aktiekapital		25
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		192 961
Summa eget kapital		**192 986**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13,18	5 622 840
Uppskjutna skatteskulder	9	77 791
Leasingskuld	12	59 574
Långfristiga skulder till närstående bolag	13,18	3 691 482
Övriga långfristiga skulder	13	71
Summa långfristiga skulder		**9 451 759**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	18	7 970
Aktuella skatteskulder	9	13 873
Övriga kortfristiga skulder	13	6 000
Leasingskuld	12	2 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	150 663
Summa kortfristiga skulder		**180 506**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 825 251**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	-	-	-
Årets totalresultat	-	-439 739	-439 739
Nybildande av bolag	25	-	25
Erhållna aktieägartillskott	-	632 700	632 700
Eget kapital 2024-12-31	**25**	**192 961**	**192 986**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-04-15 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto		324 211
Centraladministration		-47 256
Återläggning avskrivningar		899
Erhållen ränta		1 314
Erlagd ränta		-429 546
Betald inkomstskatt		-15 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-165 966**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar		-35 204
Förändringar av rörelseskulder		195 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-5 283**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter		-25 573
Förvärv av fastigheter		-9 624 724
Förvärva av materiella anläggningstillgångar		-2 467
Förändring av andra långfristiga fordringar		-59 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-9 712 398**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott		632 700
Inbetalt aktiekapital		25
Upptagna lån		5 622 840
Förändring skulder till närstående bolag		3 691 482
Övriga långfristiga skulder		71
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22	**9 947 118**
Årets kassaflöde		**229 437**
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut	16	**229 437**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget SBB Social Facilities AB, organisationsnummer 559479-5725 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm.

Bolaget ägs till 100% av SBB SocialCo HoldCo 4 AB, 559479-5717 som i sin tur ägs av SBB SocialCo HoldCo 3 AB , 559479-5709 som i sin tur ägs av SBB i Norden AB, 559053-5174. SBB i Norden AB ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) 559487-8703 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm.

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

Grunder för koncernredovisningen
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Dotterbolag
Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Intressebolag och joint ventures
Som intressebolag 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. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmoteden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intressebolag eller joint venture redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

Resultaträkningen
Resultaträkningens intäkter
Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB Social Facilities konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

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

Central administration
Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen.

Finansiella intäkter och kostnader
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. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter
Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar.

Skatter
Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

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.

Klassificering och värdering av finansiella instrument
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 17 Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:
Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.
Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.
Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. För övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För 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 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde

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

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

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

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Inga beslutade kommande standader bedöms få en väsentlig effekt på koncernens resultat och finansiella ställning.

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

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

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

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

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

Avtalade framtida hyresintäkter	**2024-12-31**
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	609 732
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	503 002
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	410 488
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	327 044
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	281 723
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 026 992
Summa	**3 158 981**

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2024-04-15 - 2024-12-31
Driftskostnader	-47 437
Underhåll	-8 080
Administration	-47 256
Fastighetsskatt	-3 716
Summa	**-106 488**

Not 6 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	**2024-04-15 - 2024-12-31**
Revisionsuppdraget	2 987
Summa	**2 987**

Not 7 Finansiella intäkter

Ränteintäkter och liknande resultatposter	**2024-04-15 - 2024-12-31**
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Ränteintäkter swappar	15 080
Övriga ränteintäkter	1 925
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**17 005**

Not 8 Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter	**2024-04-15 - 2024-12-31**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Räntekostnader kreditinstitut	-225 239
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-27 748
Räntekostnader närstående bolag	-190 665
Övriga räntekostnader	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-443 653**
Tomträttsavgäld	-996
Summa räntekostnader	**-444 649**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Not 9 Skatt

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

	2024-04-15 - 2024-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-29 462
Uppskjuten skatt derivat	-7 411
Uppskjuten skatt underskott	-592
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-9 144
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-29 389
Redovisad skatt	**-75 998**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024-04-15 - 2024-12-31**
Resultat före skatt	-363 741
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	74 931
Skatteeffekt av:	
Ej skattepliktiga intäkter	-2 122
Ej avdragsilla kostnader	-3 475
Ej avdragsgill ränta	-84 186
Övriga skattemässiga justeringar	-329
Temporära skillnader avseende fastigheter	-53 468
Temporära skillnader avseende derivat	-7 411
Temporära skillnader avseende underskott	63
Redovisad skatt	**-75 998**

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är 20,89%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatteskuld	**2024-04-15 - 2024-12-31**
Uppskjuten skatt fastigheter	31 101
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	40 043
Uppskjuten skatt underskott	-1 164
Uppskjuten skatt pensioner	400
Uppskjuten skatt derivat	7 411
Redovisat värde	**77 791**

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,81 procent till 8,05 procent. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

Verkligt värde	**2024-12-31**
Ingående redovisat värde	**-**
Förvärv	9 624 724
Investeringar i befintliga fastigheter	25 573
Aktiverad ränta	587
Orealiserade värdeförändringar	-198 874
Utgående redovisat värde	**9 452 010**

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Under 2024 har ränta aktiverats till ett belopp om 587 tkr. Räntesatsen uppgår till 2,43% för år 2024.

Värderingsunderlag

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

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade påvissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Mkr	**Förändring**	**2024-12-31 Värdepåverkan**
Hyresvärde	5%/-5%	459/-460
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	273/-255
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	327/-295
Drift-/underhållskostnader	-5%/5%	134/-134

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31
Ingående redovisat värde	-
Årets anskaffningar vid förvärv	11 608
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**11 608**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-
Ackumulerad avskrivning vid förvärv	-9 141
Årets avskrivningar	-899
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 040**
Utgående redovisat värde	**1 568**

Not 12 Leasingavtal

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

2024-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	-	-
Tillkommande avtal	61 576	61 576
Avgående avtal	-	-
Utgående balans	**61 576**	**61 576**

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

Not 13 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori
I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

2024-12-31 Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Hyresfordringar	-		5 185
Övriga kortfristiga fordringar	-		24 259
Kassa och bank	-		229 437
Långfristiga fordringar närstående bolag	-		7 280
Derivat	35 975	2	-
Övriga långfristiga fordringar	-		2 200
Summa	**35 975**		**268 361**
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-		5 622 840
Långfristiga skulder till närstående bolag	-		3 691 482
Övriga långfristiga skulder	-		71
Övriga kortfristiga skulder	-		6 000
Summa	**-**		**9 320 394**

Förfallostruktur hyresfordringar	2024-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	-
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	2 787
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	1 019
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	1 837
Redovisat värde	**5 644**
Reservering hyresfordringar	
Årets reserveringar	-459
Summa reserv osäkra hyresfordringar	**-459**

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

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

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.
De olika nivåerna definieras enligt följande:
Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

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

	2024-12-31
Ingående redovisat värde	-
Nyanskaffningar	50 154
Orealiserade värdeförändringar	-14 178
Utgående redovisat värde	**35 975**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31
Skattekonto	24 259
Redovisat värde	**24 259**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31
Upplupna intäkter	135
Periodiserade hyresrabatter	2 775
Förutbetalda kostnader	1 265
Förutbetalda försäkringar	843
Övrigt poster	743
Redovisat värde	**5 761**

Not 16 Likvida medel

	2024-12-31
Banktillgodohavanden	229 437
Redovisat värde	**229 437**

Not 17 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital	Totalt eget kapital
Tillskjutet aktiekapital vid bolagets bildande 2024-04-15	**25 000**	**25**	**25**
Balanserade vinstmedel	-	-	192 961
Utgående värden 2024-12-31	**25 000**	**25**	**192 986**

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

Not 18 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i SBB Social Facilities AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta SBB Social Facilities AB:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.
Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. SBB Social Facilities ägs till 100% av SBB Social CO Holdco 4 AB som in sin tur ägs till 100% av SBB Social CO Holdco 3 AB som i sin tur ägs till 100% av SBB i Norden AB som i sin tur ägs till 100% av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) som i sin tur ägs till 100% av SBB Samhäll Norden 1 AB som i sin tur ägs till 100% av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) som har en lång ränte- och kapitalbindning och tillgång till back-up faciliteter och kommer kunna täcka förfall i SBB Social Facilities om behov skulle uppstå.

					2024-12-31
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Skulder till närstående bolag	-	3 691 482	-	-	**3 691 482**
Skulder till kreditinstitut långfristig	-	5 622 840	-	-	**5 622 840**
Övriga kortfristiga skulder	6 000	-	-	-	**6 000**
Leverantörsskulder	7 970	-	-	-	**7 970**
Leasingskuld	2 001	3 809	5 262	50 503	**61 576**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 663	-	-	-	**150 663**
Summa	**166 634**	**9 318 132**	**5 262**	**50 503**	**9 540 531**

Kreditrisk
Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.
Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Ränterisk
Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för SBB Social Facilities. Ränterisk påverkar SBB Social Facilities som löpande räntekostnader för lån. Med ränterisk avses i första hand risken i SBB Social Facilities löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i SBB Social Facilities samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på SBB Social Facilities. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2024

Förfalloår	**Ränteförfall**	**Andel**
Rörligt	5 622 840	100%
1-2 år	-	-
2-3 år	-	-
4-5 år	-	-
Summa	**5 622 840**	**100%**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

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

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	6,9
Hyresintäkter	1 procent	3,8
Fastighetskostnader	1 procent	-0,6
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	56,9

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

Inom ramen för koncernens bankfinansiering förekom dock covenanter på dotterbolagsnivå. Dessa var kopplade till fyra finansiella nyckeltal:
– Belåningsgrad, mäts inte bolagets första räkenskapsår
– Räntetäckningsgrad, med ett krav på minst 1,1 gånger.
- Genomsnittlig kontraktslängd, får inte understiga 3 år
- Ekonomiska uthyrningsgraden, får ej understiga 85%

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	997
Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader	9 099
Periodiserade hyresintäkter	131 475
Övriga poster	9 092
Redovisat värde	**150 663**

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 628 905
Aktier i koncernföretag	4 541 146
Summa	**10 170 051**

Not 21 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 22 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner		
	2024-04-15		Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	5 622 840	-	-	5 622 840
Skulder till närstående bolag	-	-	190 665	3 500 817	3 691 482
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	71	71
	-	5 622 840	190 665	3 500 888	9 314 394

Not 23 Transaktioner med närstående

Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 10 % för år 2024. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper även utlåning till närstående SBB-bolag som belöper med en fast ränta som uppgår till 5 % plus Euribor för år 2024.

Transaktioner med närstående	2024-12-31
Utgående skuld per balansdag, SBB-bolag	3 691 482
Räntekostnader, SBB-bolag	-190 665
Inköp av förvaltningstjänster, SBB-bolag	-23 000

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

Not 24 Händelser efter balansdagen
Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-04-15 - 2024-12-31
Intäkter		31 218
Driftnetto		**31 218**
Central administration		-31 245
Rörelseresultat		**-27**
Resultat från finansiella poster		
Värdeförändring derivat	4	-14 178
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-612 726
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	631 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-616 847
Resultat från finansiella poster		**-612 405**
Resultat efter finansiella poster		**-612 432**
Bokslutsdispositioner		38
Resultat före skatt		**-612 394**
Skatt	8	-7 411
Årets resultat		**-619 805**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-04-15 - 2024-12-31
Övrigt totalresultat		
Årets resultat		-619 805
Årets totalresultat efter skatt		**-619 805**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Belopp i tkr	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	9	126 442
Fordringar hos koncernbolag	10	15 328 421
Derivat	10,11	35 975
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 490 838
Summa anläggningstillgångar		**15 490 838**
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	10	108
Fordringar hos koncernbolag	10	126 884
Summa kortfristiga fordringar		**126 992**
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	12	211 249
Summa omsättningstillgångar		**338 241**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 829 079**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Fritt eget kapital	16	
Balanserat resultat		632 700
Årets resultat		-619 805
Summa fritt eget kapital		**12 895**
Summa eget kapital		**12 920**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10	5 622 840
Avsättning uppskjuten skatt	8	7 411
Skulder till koncernbolag	10	9 797 364
Summa långfristiga skulder		**15 427 615**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	10	2
Skulder till koncernbolag	10	387 115
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		1 427
Summa kortfristiga skulder		**388 544**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 829 079**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-04-15	**-**	**-**	**-**
Nybildande av bolag	25	-	25
Aktieägartillskott	-	632 700	632 700
Årets resultat	-	-619 805	-619 805
Utgående eget kapital 2024-12-31	**25**	**12 895**	**12 920**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	**Not**	**2024-04-15 - 2024-12-31**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-27
Erhållen ränta		631 347
Erlagd ränta		-616 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. förändring av rörelsekapital		**14 472**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar		-108
Förändringar av rörelseskulder		1 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**15 793**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar dotterföretag		-739 167
Förändring i fordringar hos koncernföretag		-15 455 267
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-50 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-16 244 587**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		25
Upptagna lån		5 622 840
Förändring skulder till koncernföretag		10 184 478
Erhållna aktieägartillskott		632 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**16 440 043**
Årets kassaflöde		**211 249**
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		**211 249**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

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

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 15 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen avseende förvärv av bolag samt uppskjuten skatt.

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilken uppgår till 10% för år 2024.

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

	2024-12-31
Försäljning (tkr)	31 218
Inköp (tkr)	-27 846
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	387 115
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	126 884
Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	9 797 364
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	15 328 421

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-04-15 **2024-12-31**
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-14 178
Nedskrivningar	-612 726
Summa	**-626 904**

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-04-15 **2024-12-31**
Ränteintäkter koncernföretag	630 581
Övriga ränteintäkter	766
Summa ränteintäkter	**631 347**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-04-15 **2024-12-31**
Räntekostnader, koncernbolag	-379 057
Räntekostnader, lån	-225 239
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-27 631
Räntekostnader, swappar	15 080
Summa räntekostnader	**-616 847**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024-04-15 - 2024-12-31
Erhållet koncernbidrag	38
Summa	**38**

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024-04-15 - 2024-12-31
Uppskjuten skattekostnad	-7 411
Total skattekostnad	**-7 411**
Redovisat resultat före skatt	-612 394
Skatt på redovisat resultat (20,6%)	126 153
Skatteeffekt av:	
Ej avdragsgilla kostnader	-127 803
Ej avdragsgill ränta	1 650
Temporära skillnader avseende derivat	-7 411
Redovisad skattekostnad	**-7 411**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-
Förvärv	400
Lämnnade aktieägartillskott	738 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**739 167**
Ingående nedskrivningar	-
Årets nedskrivningar	-612 726
Utgående redovisat värde	**126 441**

Direkt ägda dotterbolag

Bolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Org. nummer	Säte	Bokfört värde 2024-12-31
SBB Social Facilities Holding 1 AB	100	100	559479-5733	Stockholm	2 002
SBB Social Facilities Holding 2 AB	100	100	559479-5741	Stockholm	5 433
SBB Social Facilities Holding 3 AB	100	100	559479-5758	Stockholm	52
SBB Social Facilities Holding 4 AB	100	100	559479-5766	Stockholm	266
SBB Social Facilities Holding 5 AB	100	100	559479-5774	Stockholm	33 125
SBB Social Facilities Holding 6 AB	100	100	559479-5782	Stockholm	46
SBB Social Facilities Holding 7 AB	100	100	559479-5790	Stockholm	18 223
SBB Social Facilities Holding 8 AB	100	100	559479-5808	Stockholm	10 017
SBB Social Facilities Holding 9 AB	100	100	559479-5816	Stockholm	768
SBB Social Facilities Holding 10 AB	100	100	559479-5824	Stockholm	2 059
SBB Social Facilities Holding 11 AB	100	100	559479-5832	Stockholm	2 446
SBB Social Facilities Holding 12 AB	100	100	559479-5840	Stockholm	364
SBB Social Facilities Holding 13 AB	100	100	559479-5857	Stockholm	47
SBB Social Facilities Holding 14 AB	100	100	559479-5865	Stockholm	29 865
SBB Social Facilities Holding 15 AB	100	100	559479-5873	Stockholm	10 345
SBB Social Facilities Holding 16 AB	100	100	559482-8674	Stockholm	11 385
Utgående redovisat värde					**126 442**

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Indirekt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte	Andel
SBB Gränby AB	559000-6796	Stockholm	100
SBB Lännersta 112:14 AB	559479-5907	Stockholm	100
SBB Niklasberg 13 Fastighets AB	556845-7849	Stockholm	100
SBB Röinge AB	559105-7954	Stockholm	100
SBB Täby LSS AB	559091-6143	Stockholm	100
Baccfast AB	556525-7556	Stockholm	100
Samhäll 14 AB	559068-8940	Stockholm	100
SBB i Kalmar AB	556019-9894	Stockholm	100
SBB Storfors AB	559105-7756	Stockholm	100
SBB Kontorsskylten 7 Fastighets AB	559057-0999	Stockholm	100
SBB Sätra 108:21 Fastighets AB	556719-1480	Stockholm	100
SBB Söder 66:9 Fastighets AB	556962-4900	Stockholm	100
SBB Valbo Hälsofastigheter AB	556721-7913	Stockholm	100
SBB Fjällräven 15 Fastighets AB	556989-0022	Stockholm	100
SBB Flugsvampen 7 Fastighets AB	556989-0147	Stockholm	100
SBB Foss 12.24 Fastighets AB	556990-3346	Stockholm	100
SBB Kungsängen 24:13 Fastighets AB	556950-2239	Stockholm	100
SBB Läkaren 5 Fastighets AB	556989-0071	Stockholm	100
SBB Dyrtorp 1:129 Fastighets AB	556989-0154	Stockholm	100
SBB Misteln 13 Fastighets AB	556989-0055	Stockholm	100
SBB Moga 1:116 Fastighets AB	556992-0795	Stockholm	100
SBB Nödinge 38:25 Fastighets AB	556989-0048	Stockholm	100
SBB Rosenhäll 1 Fastighets AB	556989-0030	Stockholm	100
Förvaltningsbolaget Kulltorp 3 Kommanditbolag	969601–3896	Stockholm	100
OH Österskans 2 i Halmstad Handelsbolag	916553-7540	Stockholm	100
Solliden Fastigheter Kommanditbolag	969646-4206	Stockholm	100
SBB Hede 1:53 Kommanditbolag	969674-7105	Stockholm	100
SBB Sollefteå AB	556598-3516	Stockholm	100
SBB Svartmunken 1 AB	559384-7295	Stockholm	100
SBB Trellevall AB	559256-8314	Stockholm	100
SBB Fagernäs 8:20 fastighetsbolag AB	559479-5949	Stockholm	100
SBB Poppeln 4 fastighetsbolag AB	559479-5931	Stockholm	100
OH Vulkanus 15 i Borås AB	559007-6047	Stockholm	100
Samhäll 139 AB	559427-1016	Stockholm	100
SBB Logfyrkanten 3 AB	559427-1008	Stockholm	100
SBB Nyby Fastighets AB	556974-7941	Stockholm	100
Högkullen LSS Sandviken AB	559108-3687	Stockholm	100
Högkullen LSS Svalöv AB	559103-6610	Stockholm	100
Högkullen LSS Tingsryd AB	559024-6889	Stockholm	100
OH Saturnus 14 i Borås AB	559153-7492	Stockholm	100
SBB Backa 263:1 AB	559172-5089	Stockholm	100
SBB Amelius Holmsund Fastighets AB	559020-1728	Stockholm	100
SBB Brynäs 34:14 Fastighets AB	559002-3528	Stockholm	100
SBB Grönskogen AB	559087-5794	Stockholm	100
SBB Sjöcrona 2 AB	556615-1584	Stockholm	100
SBB Västerås AB	556677-0417	Stockholm	100
SBB Arlöv AB	559105-7814	Stockholm	100
SBB Löten 6:6 Fastighets AB	556974-7768	Stockholm	100
SBB Marschen 1 Fastighets AB	556974-7909	Stockholm	100
SBB Ragnvallagården AB	556819-3006	Stockholm	100
SBB Sommarsol SÄBO AB	559144-1828	Stockholm	100
SBB Almby 13:822 Fastighets AB	559117-6838	Stockholm	100
SBB Möllarp 1:57 Fastighets AB	559043-0533	Stockholm	100
SBB Nyckelön AB	559048-4720	Stockholm	100
SBB Örebro Norra Bro LSS AB	559070-2048	Stockholm	100
SBB Rosenlund 1:58 Fastighets AB	559098-6310	Stockholm	100
SBB Holma 1:28 Fastighets AB	559150-9632	Stockholm	100
SBB Hov och Övernäs Fastighets AB	556967-5951	Stockholm	100
SBB Seminariet 6 Fastighets AB	556706-3382	Stockholm	100
SBB Signalisten Fastighets AB	556983-3931	Stockholm	100
SBB Vallkärra LSS Fastigheter AB	559164-3100	Stockholm	100
Samhäll 69 AB	559157-9858	Stockholm	100
SBB Boden 56:19 AB	559479-5915	Stockholm	100
SBB Erstavik 26:21 Fastighets AB	556734-3198	Stockholm	100
SBB Linet AB	559105-7921	Stockholm	100
SBB Skånsta AB	556990-8535	Stockholm	100

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Not 10 Finansiella instrument

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2024-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Derivat	35 975	2	-
Övriga kortfristiga fordringar	-		108
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	-		15 328 421
Fordringar hos koncernföretag	-		126 884
Summa	**35 975**		**15 455 413**
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-		5 622 840
Långfristiga skuler till koncernföretag	-		9 797 364
Leverantörsskulder	-		2
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-		387 115
Summa	**-**		**15 807 321**

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

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

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

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

Not 11 Derivat

	2024-12-31
Ingående värden	-
Nyanskaffningar	50 153
Orealiserade värdeförändringar	-14 178
Utgående värde	**35 975**

Not 12 Likvida medel

	2024-12-31
Banktillgodohavanden	211 249
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**211 249**

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 628 905
Andelar i koncernföretag	126 441
Summa	**5 755 346**

Not 14 Hållbarhetsrapport

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

Not 15 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 16 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Balanserat resultat	632 699 688
Årets resultat	-619 805 022
	12 894 666
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 894 666

Docusign Envelope ID: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05

SBB Social Facilities AB
559479-5725

Räkenskapsår 2024-04-15 - 2024-12-31

Styrelsen försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

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

DocuSigned by:
8988D280E20644F5...
Pulkit Agrawal
Styrelseledamot

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

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

Ernst & Young AB

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1CAF5323-CB37-401C-920A-529A81297E05
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning Social Facilities 241231_FINAL för signing ver 2.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 24
Signatures: 4
Envelope Originator:
Certificate Pages: 7
Initials: 0
Jonathan Tornebjer
AutoNav: Enabled
Jonathan.Tornebjer@cms-wistrand.com
EnvelopeId Stamping: Enabled
IP Address: 10.111.40.7
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Record Tracking

Status: Original
2025-04-30 | 17:57
Holder: Jonathan Tornebjer
Jonathan.Tornebjer@cms-wistrand.com
Location: DocuSign

Signer Events

Signature

Timestamp

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

Completed

Using IP Address: 217.213.133.32
Signed using mobile

Sent: 2025-04-30 | 18:31
Viewed: 2025-04-30 | 18:34
Signed: 2025-04-30 | 18:35

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 18:34
ID: 2c7ad9ea-645b-450b-8db3-fbff538b55f0

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

DocuSigned by:
Carl Lundh Mortimer
A0302DD908EB436...

Sent: 2025-04-30 | 18:35
Viewed: 2025-04-30 | 19:01
Signed: 2025-04-30 | 19:01

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

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 77a29b57-4ac2-5edd-bd02-cb063a20ec59
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 19:01

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 19:01
ID: c6862bbd-3587-46f7-a45a-269bc2eed2b4

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

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Sent: 2025-04-30 | 18:35
Viewed: 2025-04-30 | 19:22
Signed: 2025-04-30 | 22:34

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

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f762a574-5b83-5ebd-9335-d6f0f74f63b0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 19:21

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f762a574-5b83-5ebd-9335-d6f0f74f63b0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 20:06

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f762a574-5b83-5ebd-9335-d6f0f74f63b0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 21:04

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f762a574-5b83-5ebd-9335-d6f0f74f63b0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 22:34

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 22:34
ID: b923edb6-1366-4773-a6dc-9312f41b2ff7

Krister Karlsson krister@sbbnorden.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: krister karlsson 8A258AFD764F48F...	Sent: 2025-04-30 | 18:35 Viewed: 2025-04-30 | 20:21 Signed: 2025-04-30 | 20:21
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 83.226.9.139 Signed using mobile	

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9ff696d5-3438-5e91-91ba-aef0fc42fbba
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 20:21

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9ff696d5-3438-5e91-91ba-aef0fc42fbba
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 20:54

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 20:21
ID: b2a4a673-5d42-49ee-870d-c30ef15c4874

Pulkit Agrawal Pulkit.Agrawal@castlelake.com MANAGING DIRECTOR Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 898D280E20844F5...	Sent: 2025-04-30 | 18:35 Viewed: 2025-04-30 | 21:16 Signed: 2025-04-30 | 21:16

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 104.28.40.138
Signed using mobile

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 04361af4-cdaa-45a0-a59d-70e5eff612eb
Workflow Name: Docusign ID Verification
Workflow Description:
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 0ecb8fbc-fcdd-5a39-ad43-8a05d317571e
Country or Region of ID: GB
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 21:16

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 21:16
ID: 0b2a8114-b528-4ee6-ad34-1433f6f1db89

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Isabelle von Treskow isabelle.vontreskow@sbbnorden.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 2025-04-30 | 18:35 Viewed: 2025-04-30 | 18:36

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Jonathan Tillander jonathan.tillander@sbbnorden.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 2025-04-30 | 18:35 Viewed: 2025-04-30 | 19:15

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Valentina Challma Valentina.Challma@cms-wistrand.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 2025-04-30 | 18:35

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2025-04-30 | 18:31
Certified Delivered	Security Checked	2025-04-30 | 21:16
Signing Complete	Security Checked	2025-04-30 | 21:16
Completed	Security Checked	2025-04-30 | 22:34

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CMS Wistrand (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CMS Wistrand:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: simon.nordberg.persson@cms-wistrand.com

To advise CMS Wistrand of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at simon.nordberg.persson@cms-wistrand.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CMS Wistrand

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to simon.nordberg.persson@cms-wistrand.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CMS Wistrand

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to simon.nordberg.persson@cms-wistrand.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CMS Wistrand as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CMS Wistrand during the course of your relationship with CMS Wistrand.

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Social Facilities AB, org.nr 559479-5725

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBB Social Facilities AB för år 2024-04-15 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: 4HP33-6YZ3X-MXUNB-47Y8M-SVT7U-7LDEZ

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SBB Social Facilities AB för år 2024-04-15 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 4HP33-6YZ3X-MXUN3-47Y6M-SVT7U-7LDEZ

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: 4HP33-6YZ3X-MXUN3-47YBM-SVT7U-7LDEZ

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.