

# Årsredovisning

för

## Högekullen Sättra 1 AB

559410-2674

Räkenskapsåret

2024

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **Högekullen Sättra 1 AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 12 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska disponeras.

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

Stockholm 13 juni 2025



Daniel Tellberg



**Årsredovisning**  
för  
**Högekullen Sättra 1 AB**

559410-2674

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Högekullen Sättra 1 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

Bolaget har under året erhållit 490 tkr i aktieägartillskott och uppgår per balansdagens datum till 702 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2022/23</b> (13 mån)
Hysesintäkter	637	570
Driftsnetto	359	518
Balansomslutning	10 933	11 019
Soliditet (%)	0,7	0,6

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	527 687
årets förlust	-474 167
	<b>53 520</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	53 520
	<b>53 520</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-12-06 -2023-12-31 (13 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	5, 6	637	570
Övriga rörelseintäkter		10	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>647</b>	<b>570</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-36	-25
Underhåll		-83	-2
Förvaltningsadministration		-169	-47
<b>Driftnetto</b>	6	<b>359</b>	<b>496</b>
<b>Centraladministration</b>			
Centraladministration		-241	-33
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71	-67
<b>Summa centraladministration</b>		<b>-312</b>	<b>-100</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>47</b>	<b>396</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-608	-292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-598</b>	<b>-292</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-551</b>	<b>104</b>
Bokslutsdispositioner	10	93	-263
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-458</b>	<b>-159</b>
Skatt på årets resultat	11	-16	-15
<b>Årets resultat</b>		<b>-474</b>	<b>-174</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

12

10 598

10 669

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**10 598**

**10 669**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

13, 14

Fordringar hos koncernföretag

0

212

**0**

**212**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 598**

**10 881**

#### Omsättningstillgångar

13, 14

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

7, 15

202

138

Övriga fordringar

16

132

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

1

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**335**

**138**

**Summa omsättningstillgångar**

**335**

**138**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 933**

**11 019**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		528	212
Årets resultat		-474	-174
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>54</b>	<b>38</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79</b>	<b>63</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	20	30	15
<b>Summa avsättningar</b>		<b>30</b>	<b>15</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	13, 14		
Skulder till koncernföretag	17	10 521	10 743
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 521</b>	<b>10 743</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	13, 14		
Leverantörsskulder		64	1
Skulder till koncernföretag		0	13
Aktuella skatteskulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	238	184
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>303</b>	<b>198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 933</b>	<b>11 019</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-12-06</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Registrerat aktiekapital	25			25
Aktieägartillskott		212		212
Årets resultat			-174	-174
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>212</b>	<b>-174</b>	<b>63</b>
Omföring av föregående års resultat		-174	174	0
Aktieägartillskott		490		490
Årets resultat			-474	-474
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25</b>	<b>528</b>	<b>-474</b>	<b>79</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

#### Fritt eget kapital

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

#### Årets resultat

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Ackumulerande aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 702 tkr (212 tkr).



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2022-12-06  
-2023-12-31  
(13 mån)

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		46	396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		71	67
Erhållen ränta		10	0
Erlagd ränta		-608	-292
Betald inkomstskatt		1	0

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-480 171

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		-104	-138
Förändring av kortfristiga skulder		104	198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-480</b>	<b>231</b>

### Investeringsverksamheten

Förändring i fordringar hos koncern- och intresseföretag		212	-475
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-10 736
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>212</b>	<b>-11 211</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till koncern- och intresseföretag (netto)		490	212
Registrerat Aktiekapital		0	25
Förändring av skulder till koncern- och intresseföretag (netto)		-222	10 743
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	22	<b>268</b>	<b>10 980</b>

### Årets kassaflöde

22 0 0

### Likvida medel vid årets slut

0 0



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Högekullen Sättra 1 AB med org.nr 559410-2674 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till LSS Bostäder i Sverige AB org.nr 559059-2241 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 Högekullen Sättra 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org.nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen 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 jämförelseåret har inte gjorts då det ej är av väsentlig karaktär.

#### Värdering av finansiella instrument

##### *Klassificering och värdering av finansiella tillgångar*

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

##### *Skuldinstrument*

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till

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.

#### *Hysesfordringar*

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

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

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

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

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar

eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som 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 upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

### **Ändrade redovisningsprinciper**

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen.

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

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

### **Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**

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

## **RESULTATRÄKNING**

### **Intäkter**

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

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

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

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

### **Personal**

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

### **Finansiella intäkter och kostnader**

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

### **Lånekostnader**

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

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Skatter**

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

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

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

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

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

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

## 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 hänförliga 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

Hyresgäst Anpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

### Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

### Leasing

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

### Likvida medel

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

### 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.

### **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 covenant i lån görs bedömning huruvida bolaget har rätt att skjuta upp reglering med mer än tolv månader eller inte. I bedömningen skiljer man på covenant som ska vara uppfyllda före eller på rapporteringsdagen och covenant som ska vara uppfyllda efter rapporteringsdagen. I dessa nya tillägg kan omklassificering ske från långfristig till kortfristig skuld.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

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

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

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

#### Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

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

Koncernen har under året tillämpat 2-10% 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 ränterisks.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

#### **Marknadsrisk**

##### *Ränterisk*

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

##### *Valutarisk*

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och 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	2022-12-06 -2023-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	637	630
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	156	52
Förfaller till betalning senare än 5 år	0	0
	<b>793</b>	<b>682</b>

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 inderxuppräknning.

#### **Operationella leasingåtaganden**

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

### 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 belöpanteränta. 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	2022-12-06 -2023-12-31
Försäljning	0	0
Inköp	269	34
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	470	13
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	672	138
Långfristiga skulder hos koncernföretag	1 123	10 743
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	702	212

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

### Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2022-12-06 -2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	10	0
	<b>10</b>	<b>0</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2022-12-06 -2023-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-608	-292
	<b>-608</b>	<b>-292</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2022-12-06 -2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-263
Erhållna koncernbidrag	93	0
	<b>93</b>	<b>-263</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<b>2024</b>	<b>2022-12-06 -2023-12-31</b>
Aktuell skatt	-1	0
Uppskjuten skatt	-15	-15
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-16</b>	<b>-15</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-458	-159
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	94	33
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Bokföringsmässiga avskrivningar	-15	-14
Skattemässiga avskrivningar	29	29
Ej avdragsgill räntenetto	-110	-48
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-15	-15
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-16</b>	<b>-15</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 736	10 736
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 736</b>	<b>10 736</b>
Ingående avskrivningar	-67	0
Årets avskrivningar	-71	-67
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-138</b>	<b>-67</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 598</b>	<b>10 669</b>
Bokfört värde byggnader	7 059	7 059
Bokfört värde mark	3 677	3 677
	<b>10 736</b>	<b>10 736</b>

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 10,7 mkr (11,3 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 senaste 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).

### Not 13 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet <u>anskaffningsvärde</u>	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt <u>värde via Årets resultat</u>
<u>tkr. 2024-12-31</u>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	<u>202</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	10521	0
Leverantörsskulder	64	0
Upplupna kostnader	<u>238</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>18 823</b>	<b>0</b>
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet <u>anskaffningsvärde</u>	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt <u>värde via Årets resultat</u>
<u>tkr. 2023-12-31</u>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	<u>138</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>138</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	10 743	0
Leverantörsskulder	1	0
Övriga kortfristiga skulder	13	0
Upplupna kostnader	<u>184</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>10 941</b>	<b>0</b>

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

## Not 14 Finansiella instrument

	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
<u>tkr, 2024-12-31</u>			
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>	0	0	0
<b>Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
<b>Skulder värderade till verkligt värde</b>			
<b>Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
Övriga långfristiga skulder	0	10 521	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>10 521</b>	<b>0</b>

	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
<u>tkr, 2023-12-31</u>			
<b>Tillgångar värderade till verkligt värde</b>	0	0	0
<b>Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas</b>			
Övriga långfristiga skulder	0	10 743	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>10 743</b>	<b>0</b>

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. Inneheten 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 förfalldagar 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

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 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138	138
Tillkommande fordringar	672	0
Avgående fordringar	-608	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>202</b>	<b>138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>202</b>	<b>138</b>

#### Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	132	0
	<b>132</b>	<b>0</b>

#### Not 17 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 743	0
- Tillkommande skulder	10 626	10 743
- Avgående skulder	-10 848	0
- Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 521</b>	<b>10 743</b>

#### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna drifts kostnader	15	0
Förutbetalda hyresintäkter	162	159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63	24
	<b>240</b>	<b>183</b>

#### Not 19 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	528
årets förlust	-474
	<b>54</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	54
	<b>54</b>

### Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	15	0
Årets avsättningar	15	15
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30</b>	<b>15</b>

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	162	159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63	24
	<b>225</b>	<b>183</b>

### Not 22 Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31				Förändringar i	
	2024-01-01	Kassaflöde finansierings- verksamheten	Rörelseförvärv	Valutaeffekt	verkligt värde	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2023-12-31				Förändringar i	
	2023-01-01	Kassaflöde finansierings- verksamheten	Rörelseförvärv	Valutaeffekt	verkligt värde	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	29 500	0
	<b>29 500</b>	<b>0</b>

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Leiv Synnes  
Ordförande

Daniel Tellberg  
Styrelseledamot

Krister Karlsson  
Styrelseledamot

Annika Ekström  
Styrelseledamot

# Verifikat

Transaktion 09222115557549043158

## Dokument

559410-2674 Högkullen Sättra 1 AB ÅR 2024.pdf  
Huvuddokument  
23 sidor  
Initiated on 2025-06-10 11:19:29 CEST (+0200)  
Färdigställt 2025-06-10 14:49:36 CEST (+0200)

## Signerare

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



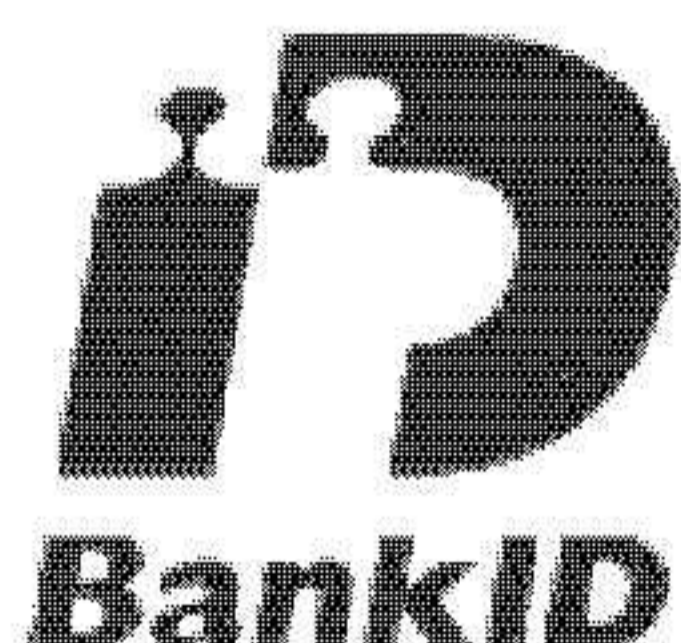
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Gustav Åke Tellberg"  
Signerade 2025-06-10 11:27:19 CEST (+0200)

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



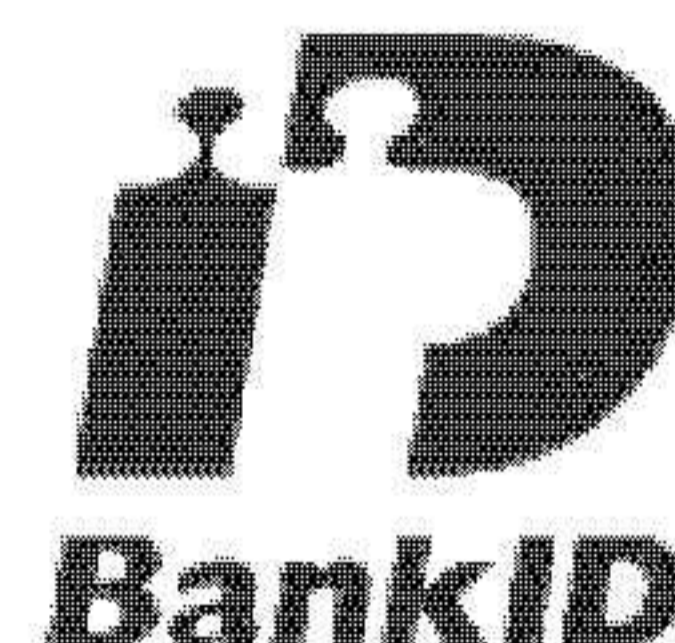
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv  
Inge Synnes"  
Signerade 2025-06-10 11:48:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annika Elisabeth Ekström"  
Signerade 2025-06-10 13:19:40 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2025-06-10 14:49:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557549043158

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

