ank=20250618;20250619070784

SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB

Org.nr 559439-9270

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 16 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 16 juni 2025

Daniel Tellberg

Transaktion 09222115557549486865 Signerat DT, KK, LS, AE

SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB

Org.nr 559439-9270

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB

Org.nr 559439-9270

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

Verksamhet

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

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt	2024	2023
Hyresintäkter/omsättning	2 314 179	0
Resultat efter finansiella poster	347 342	37 193
Soliditet (%)	0%	5%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserad vinst	550 924
Årets resultat	-549 900
	1 023

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 023
	1 023

SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB

Org.nr 559439-9270

Resultaträkning

	Not	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Nettoomsättning		0	381 805
Hyresintäkter	5	2 314 179	0
Övriga rörelseintäkter		22 638	360
Summa rörelseintäkter		**2 336 817**	**382 165**
Handelsvaror		0	-186 353
Fastighetskostnader	6	-928 293	0
Övriga externa kostnader		-372 570	-106 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 654	-18 588
Summa rörelsekostnader	7	**-1 376 517**	**-311 092**
Rörelseresultat		**960 300**	**71 073**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 881	3 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-679 839	-37 735
Summa resultat från finansiella poster		**-612 959**	**-33 880**
Resultat efter finansiella poster		**347 342**	**37 193**
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-877 832	0
Förändring av periodiseringsfonder		0	-6 000
Summa bokslutsdispositioner		**-877 832**	**-6 000**
Resultat före skatt		**-530 490**	**31 193**
Skatt på årets resultat	10	-19 410	-5 269
Årets resultat		**-549 900**	**25 924**

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB

Org.nr 559439-9270

Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	8 383 884	8 199 007
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	75 095	260 531
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	13	560 711	744 286
Summa anläggningstillgångar		**9 019 690**	**9 203 824**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar	14	9 708	6 878
Fordringar hos koncernföretag	13, 15	1 183 720	176 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 407	5 037
		1 198 835	**188 630**
Summa omsättningstillgångar		**1 198 835**	**188 630**
Summa tillgångar		**10 218 524**	**9 392 454**

SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB

Org.nr 559439-9270

Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		**25 000**	**25 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		550 924	380 000
Årets resultat		-549 900	25 924
Summa fritt eget kapital		**1 023**	**405 924**
Summa eget kapital		**26 023**	**430 924**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		6 000	6 000
Summa obeskattade reserver		**6 000**	**6 000**
Långfristiga skulder	18		
Uppskjuten skatteskuld		19 410	0
Skulder till koncernföretag		8 840 699	7 584 779
Summa långfristiga skulder		**8 860 109**	**7 584 779**
Kortfristiga skulder	18		
Leverantörsskulder		0	-21 817
Skulder till koncernföretag		0	0
Aktuella skatteskulder		2 692	5 269
Övriga skulder	19	997 559	996 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	326 141	391 103
Summa kortfristiga skulder		**1 326 392**	**1 370 751**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 218 524**	**9 392 454**

SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB

Org.nr 559439-9270

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2023-01-01	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Bolagets bildande	25 000	0	0	0	25 000
Årets resultat	0	0	0	25 924	25 924
Aktieägartillskott	0	0	0	380 000	380 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	**25 000**	**0**	**0**	**405 924**	**430 924**
Ingående eget kapital, 2024-01-01	**25 000**	**0**	**0**	**405 924**	**430 924**
Årets resultat	0	0	0	-549 900	-549 900
Aktieägartillskott	0	0	0	145 000	145 000
Utgående eget kapital, 2024-12-31	**25 000**	**0**	**0**	**1 023**	**26 023**

Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		960 300	71 073
Återläggning av avskrivningar		75 654	18 588
Erhållen ränta		66 881	3 855
Erlagd ränta		-679 839	-37 735
Betald inkomstskatt		-2 577	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**420 419**	**55 781**
Förändring rörelsefordringar		-3 200	-11 915
Förändring rörelseskulder		-41 782	1 365 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**375 437**	**1 409 348**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i förvaltningsfastigheter		-75 095	-8 478 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-75 095**	**-8 478 126**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21		
Bolagets bildande		0	25 000
Aktieägartillskott		145 000	380 000
Lämnat Koncernbidrag		-877 832	0
Förändring koncernfordran		-823 430	-921 001
Förändring av koncernskuld		1 255 920	7 584 779
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-300 341**	**7 068 778**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	22	**0**	**0**

Not 1 Företagsinformation

Namn: SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB, säte i Stockholm
Org nummer: 559439-9270
Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden
Bolaget är dotterföretag till SBB Bostadsfastigheter Holding 1.14 AB (org.nr. 559440-4914) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är SBB Residential Property AB (publ), org nr 559439-9122 med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är SBB Residential Property AB (publ), org nr 559439-9122 med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till SBB Residential Property AB (publ), org nr 559439-9122 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter
Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 10.

Skatt
Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen 20,6 procent.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning
Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter
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.

Inkomstskatter
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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 för 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.

Avskrivning beräknas enligt följande:	*Antal år*
Förvaltningsfastigheter	100 år

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar
Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing
Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

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 eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. 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 bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. 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. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster 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, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. 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 till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel
Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys
Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid
Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

Kommande ändringar i RFR 2
Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Not 5 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	1 jan. 2024–31 dec. 2024	1 jan. 2023–31 dec. 2023
Hyresintäkter	2 314 179	0
Summa hyresintäkter	**2 314 179**	**0**

Bolagets leasingavtal avser främst parkeringsplatser och/eller kommersiella lokaler. Leasingavtal för parkeringsplatser och de kommersiella leasingkontrakten har oftast en hyresperiod om mellan 3 och 36 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mindre än 1 år	2 388 149	-
1 - 5 år	0	-
Mer än 5 år	0	-
Framtida hyresinbetalningar	**2 388 149**	-

*Sakna jmf siffror enlig 2023 ÅR

Not 6 Fastighetskostnader

	1 jan. 2024–31 dec. 2024	1 jan. 2023–31 dec. 2023
Drift	606 494	-
Reparation och underhåll	86 512	-
Fastighetsadministration	184 583	-
Fastighetsskatt	50 703	-
Summa fastighetskostnader	**928 293**	-

	1 jan. 2024–31 dec. 2024	1 jan. 2023–31 dec. 2023
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	928 293	-
Summa fastighetskostnader	**928 293**	-

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	48%	-

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2024–31 dec. 2024	1 jan. 2023–31 dec. 2023
Ränteintäkter, koncernföretag	66 633	3 827
Ränteintäkter, övrigt	248	28
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**66 881**	**3 855**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	679 833	37 735
Räntekostnader, övrigt	6	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**679 839**	**37 735**

Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	-5 269
Förändring av uppskjuten skatt	-19 410	-
Summa redovisad skatt	**-19 410**	**-5 269**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	-530 490	31 193
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	109 281	-6 426
Skattepliktiga poster som ej finns i bokföringen	-126 318	-1 438
Ej avdragsgilla räntor	1 438	0
Ej skattepliktiga intäkter	17	0
Ej avdragsgilla kostnader	15 582	2 595
Förändring av uppskjuten skatt	-19 410	0
Summa	**-19 410**	**-5 269**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 3,7 procent (16,9). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten skatt	**31 dec. 2024**	**31 dec. 2023**
Uppskjuten skattefordran		
Ingående värde	**0**	**0**
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	19 410	0
Utgående värde	**19 410**	**0**

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 217 595	0
Inköp	0	8 217 595
Omklassificeringar, aktiverade projekt	260 531	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 478 126**	**8 217 595**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 588	0
Årets avskrivning	-75 654	-18 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-94 242**	**-18 588**
Utgående redovisat värde	**8 383 884**	**8 199 007**

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 28,8 mkr (-). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Newsec Advice AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik
Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	260 531	0
Inköp under året	75 095	260 531
Omklassificeringar, aktiverade projekt	-260 531	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 095**	**260 531**

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	921 001	0
Tillkommande fordringar	823 430	921 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 744 431**	**921 001**

Finansiella anläggningstillgångar	31 dec. 2018	31 dec 2017
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Lån till koncernbolag	560 711	744 286
Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag	**560 711**	**744 286**

Omsättningstillgångar	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Fordran på koncernbolag	1 183 720	176 715
Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag	**1 183 720**	**176 715**

Not 14 Hyresfordringar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kundfordringar	39 975	6 878
Reservering för förväntade kreditförluster	-30 267	0
Summa	**9 708**	**6 878**

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2024	**Nominellt belopp**	**Förväntad kreditförlust**
Ej förfallna fordringar	0	0
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0
Förfallna fordringar 30-89 dagar	5 857	0
Förfallna fordringar > 90 dagar	34 118	30 267
Redovisat värde	**39 975**	**30 267**

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Nedskrivning av kundfordringar
Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 15 Kortfristiga fordringar på koncernföretag

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	1 183 720	176 715
Summa	**1 183 720**	**176 715**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda fastighetskostnader	5 407	5 037
Summa	**5 407**	**5 037**

Not 17 Eget kapital

Aktiekapital

	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	**Kvotvärde**	**Antal**	**Antal**
Aktier	1	1	25 000	25 000
			25 000	**25 000**

Förklaring till poster i balansräkningen

Aktiekapital

Avser det registrerade aktiekapialet.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella instrument och finansiell riskhantering
Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk
Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 tkr (0).

Kreditrisk
Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.
Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

Likviditets- och refinansieringsrisk
Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar refinansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2024.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	8 840 699	7 584 779
Summa eget kapital	26 023	430 924
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**339,7**	**17,6**

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Långfristiga:		
Lån från koncernföretag	8 840 699	7 584 779
Summa långfristiga skulder	**8 840 699**	**7 584 779**

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2023					
Lånebelopp	0	0	8 840 699	0	**8 840 699**

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	8 840 699	7 584 779
Senare än 5 år	0	0
Summa	**8 840 699**	**7 584 779**

Not 19 Övriga skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Momsredovisning	2 117	754
Övriga skulder	995 442	995 442
Summa	**997 559**	**996 196**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna fastighetskostnader	128 619	213 592
Förutbetalda hyresintäkter	174 662	155 511
Övriga poster	22 860	22 000
Summa	**326 141**	**391 103**

Not 21 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten

		Kassaflödes-	Ej kassaflödespåverkande poster		
	1 jan. 2024	påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2024
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, koncernföretag	**7 584 779**	1 255 920	0	0	**8 840 699**
Summa	**7 584 779**	**1 255 920**	**0**	**0**	**8 840 699**

Not 22 Likvida medel

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
Summa	**0**	**0**

Per den 31 december 2024 hade företaget 0 Tkr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 18 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ställda säkerheter för koncernbolag till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	0

Eventualförpliktelser
Inga eventualförpliktelser finns i bolaget.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm, datum enligt digital signering

Leiv Synnes
Styrelsens ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Verifikat

Transaktion 09222115557549486865

Dokument

559439-9270_SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB_ÅR 2024.pdf
Huvuddokument
21 sidor
Initiated on 2025-06-15 12:08:48 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-06-15 16:53:59 CEST (+0200)

Signerare

Daniel Tellberg (DT)
Personnummer 19870424-0434
daniel.tellberg@sbbnorden.se
+46760353535

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-06-15 14:55:14 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
Personnummer 19700817-6633
krister@sbbnorden.se
+46703525665

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"
Signerade 2025-06-15 14:57:46 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)
Personnummer 19701231-7835
leiv@sbbnorden.se
+46761478482

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"
Signerade 2025-06-15 16:53:59 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
Personnummer 19651013-8941
annika.ekstrom@sbbnorden.se
+46705173169

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-06-15 16:42:49 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557549486865

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

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

Årsredovisning och koncernredovisning

SBB Residential Property AB

Org.nr 559439-9122
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för SBB Residential Property AB, 559439-9122 ("SBB Residential Property") får härmed avge årsredovisning och koncern-redovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

SBB Residential Propertys verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av boendefastigheter.

Bolaget ägs till 100 procent av SBB i Norden AB, 559053-5174 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ), 559487-8703 som i sin tur ägs utav SBB Samhäll Norden 1 AB, 559487-8695, som i sin tur ägs utav yttersta moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm. SBB Residential Property AB styrs gemensamt med NHREF X Ettelbruck S.à.r.l., org.nr B259798 med säte i Luxemburg ("Morgan Stanley").

Fastighetsbestånd

SBB Residential Property bildades i juli 2023 och äger en bostadsportfölj bestående av hyresreglerande bostadsfastigheter 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 bostäder. Fastighetsbeståndet består av 174 fastigheter.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 1 procent till 5 967 132 tkr (6 000 381) (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,8 procent (1,4). SBB Residential Propertys värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har harmoniserats med SBB-koncernens värderings-policy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste publicerade rapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2024-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 5 967 132 tkr (6 000 381). Under perioden har inga fastigheter avyttrats. Däremot har 24 703 tkr (90 443) tkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 373 267 tkr (137 676) och driftnettot uppgick till 224 609 tkr (82 231), Under perioden har inga fastigheter förvärvats till koncernen, inga fastigheter har avyttrats.

SBB Residential Property finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av ägarlån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 40 procent (38).

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för SBB Residential Property att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under perioden uppgår räntekostnaderna till -312 761 tkr (-118 329) och finansnettot uppgick till -324 281 tkr (-105 487). Utöver räntekostnader inkluderar finansnettot -11 414 tkr (-2 969) i periodiserade uppläggningsavgifter.

Kostnaderna för centraladministration uppgick till -69 501 tkr (-22 922) och består av både fastighetsförvaltning och centraladmin i form av koncernövergripande tjänster.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -58 084 (-570 274) tkr. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -5 309 tkr (-21 629) och uppskjuten skatt till -5 841 tkr (-10 891). Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, samt uppskjuten skatt på outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent.

Periodens resultat uppgick till -238 408 tkr (-648 972). Det negativa resultatet beror på en kombination av negativa värdeförändringar i fastigheterna kombinerat med höga avkastningskrav på bolagets egna kapital och skulder. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 3 368 751 tkr (3 546 659). Soliditeten uppgick till 56 procent (58). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 69 623 (63 614).
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -84 369 tkr (104 436).

SBB Residential Property AB
559439-9122

Väsentliga händelser under året

SBB Residential Property har erhållit ett aktieägartillskott om 60 454 tkr från SBB i Norden AB för att ytterligare stärka koncernens finansiella ställning.

Utsikter för 2025

SBB Residential Property ska fortsätta att äga och förvalta reglerade hyresrätter i svenska tillväxtområden. Kombinationen av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande driftsunderskott över tid. SBB Residential Property är väl positionerat på regional nivå och är närvarande i städer med stark och positiv befolkningstillväxt.

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 bostäder. För det fall att uthyrningen av bostäder 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.

Händelser efter balansdagen
Under 2025 har inga väsentliga händelser skett.

Finansiell översikt

Koncernen	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	373 267	137 676
Driftnetto	224 609	82 231
Årets resultat	-238 408	-648 972
Marknadsvärde fastigheter	5 967 132	6 000 381
Antal fastigheter	174	174
Soliditet (%)	56%	58%

Moderbolaget		
Årets resultat, mkr	174 968	-595 051
Balansomslutning	5 986 820	6 000 881
Soliditet (%)	99%	99%

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto:	*Avser hyresintäkter samt övriga intäkter minus fastighetskostnader.*
Marknadsvärde fastigheter:	*Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.*
Antal fastigheter:	*Antal fastigheter vid periodens utgång.*
Soliditet (%):	*Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.*

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	3 365 734 177
Fri överkursfond	2 359 997 000
Årets resultat	174 968 204
	5 900 699 381

Styrelsen föreslår att ingen utdelning görs	-
i ny räkning överföres	5 900 699 381
	5 900 699 381

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **- 2024-12-31**	**2023-07-03** **2023-12-31**
Hyresintäkter	4	371 499	132 869
Övriga intäkter		1 768	4 807
Fastighetskostnader	5,6	-148 658	-55 445
Driftnetto		**224 609**	**82 231**
Centraladministration	5,6	-69 501	-22 922
Resultat före finansiella poster		**155 107**	**59 309**
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-58 084	-570 274
Rörelseresultat		**97 023**	**-510 965**
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	141	1 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-324 095	-107 147
Tomträttsavgälder		-327	-221
Summa Finansnetto		**-324 281**	**-105 487**
Resultat före skatt		**-227 258**	**-616 452**
Aktuell skatt	9	-5 309	-21 629
Uppskjuten skatt	9	-5 841	-10 891
Årets resultat		**-238 408**	**-648 972**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-238 408	-648 972
Innehav utan bestämmande inflytande			
Övrigt totalresultat		**-**	**-**
Årets resultat		**-238 408**	**-648 972**
Årets totalresultat efter skatt		**-238 408**	**-648 972**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-238 408	-648 972

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	5 967 132	6 000 381
Nyttjanderätt tomträtt	12	9 862	5 262
Inventarier, verktyg och installationer	11	731	1 002
Summa anläggningstillgångar		**5 977 725**	**6 006 645**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	45	26
Summa finansiella anläggningstillgångar		**45**	**26**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	7 573	10 508
Övriga fordringar	14	2 332	5 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 529	5 078
Kassa och bank	16	69 623	63 614
Summa omsättningstillgångar		**86 057**	**84 434**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 063 827**	**6 091 105**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		25	25
Övrigt tillskjutet kapital		4 256 060	4 195 606
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		-887 334	-648 972
Summa eget kapital		**3 368 751**	**3 546 659**
Långfristiga skulder	18		
Skulder till Morgan Stanley		2 327 880	2 325 056
Skulder till SBB		76 245	12 454
Uppskjutna skatteskulder	9	19 081	13 258
Leasingskulder tomträtter	12	9 541	5 262
Övriga långfristiga skulder	13,22	905	700
Summa långfristiga skulder		**2 433 652**	**2 356 729**
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder	9	13 427	22 187
Kortfristiga Leasingskulder tomträtter	12,13	321	-
Övriga kortfristiga skulder	13	8 766	3 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	238 912	162 514
Summa kortfristiga skulder		**261 424**	**187 717**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 063 827**	**6 091 105**

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-07-03	-	-	-	-
Årets resultat			-648 972	**-648 972**
Registrerat aktiekapital*	25			**25**
Aktieägartillskott		4 195 606		**4 195 606**
Eget kapital 2023-12-31	**25**	**4 195 606**	**-648 972**	**3 546 659**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**25**	**4 195 606**	**-648 972**	**3 546 659**
Årets resultat			-238 408	**-238 408**
Aktieägartillskott		60 454		**60 454**
Eget kapital 2024-12-31	**25**	**4 256 060**	**-887 334**	**3 368 751**

*Registrerat aktiekapital uppgår till totalt 27 501 kr, varav 25 000 avser stamaktier och 2 501 avser preferensaktier. Preferensaktierna är utställda till Morgan Stanley och redovisas som en långfristig skuld till ägande bolaget till följd av bedömning som samarbetsarrangemang ägarna emellan. Kumulativ företrädesrätt till preferensaktieägare uppgår till 2,36 mdkr (nominellt belopp). Se ytterligare information i not 17 för koncern samt not 13 för moderbolaget.

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-07-03 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		224 609	82 231
Centraladministration		-69 501	-22 922
Övriga rörelsekostnader		-327	-221
Återläggning avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		552	175
Erhållen ränta		141	16 004
Erlagd ränta		-250 421	-1 574
Betald inkomstskatt		-9 497	4 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-104 445**	**78 119**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		4 376	-20 811
Förändringar av rörelseskulder		18 805	47 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-81 264**	**104 436**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-	-6 480 212
Investeringar i befintliga fastigheter		-24 703	-90 442
Investering inventarier		-	-1 012
Förändring av andra långfristiga fordringar		-13 495	-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-38 198**	**-6 571 692**
Finansieringsverksamheten			
Bolagets bildande		-	25
Erhållna aktieägartillskott		48 000	4 195 607
Upptagna lån		-	2 360 000
Finansieringskostnader		-	-37 913
Förändring av övriga långfristiga skulder		77 472	13 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22	**125 472**	**6 530 872**
Årets kassaflöde		**6 009**	**63 614**
Likvida medel vid årets början		63 614	-
Likvida medel vid årets slut	16	**69 623**	**63 614**

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget SBB Residential Property AB, organisationsnummer 559439-9122 och dess dotterbolag med säte i Stockholm, Sverige. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm, men som har Malmö som sin huvudsakliga verksamhetsort. Styrelsen har godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma.

Bolaget ägs till 100 % av SBB i Norden AB, 559053-5174.

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. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter 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.

Årsredovisningen har upprättats baserat på antagande om fortsatt drift.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter
Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har SBB Residential Property 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. Kontrollen anses övergå vid avtalstecknande för ovillkorade fastighetsförsäljningar, alternativt vid frånträde när villkoret uppfylls för villkorade fastighetsförsäljningar. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Leasingavtal
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Koncernens väsentliga leasingavtal som leasetagare utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter.

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

Centraladministration
I koncernens administrationskostnader ingår förvaltningsadministration såsom fastighets- och ekonomisk förvaltning, samt koncernövergripande kostnader såsom kostnader för koncernledning, affärs- och fastighetsutveckling och finansiering. Förvärvs- och omstruktureringskostnader avser transaktionskostnader för förvärv som klassificeras som rörelseförvärv och omstruktureringskostnader kopplade till förvärv.

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

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 vid periodens början, dvs. inklusive tidigare orealiserade värdeförändringar.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40. 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.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument och redovisas i enlighet med IFRS 9. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 16 Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Koncernens finansiella skulder består av skuldinstrument och redovisas i enlighet med IFRS 9. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

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

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos ägare och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en individuell bedömning på respektive motpart för att identifiera nedskrivningsbehov, där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen under driftkostnader.

Leasingavtal
Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

Uppskjuten skatt
Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt.

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

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

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 baserats 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. De faktiska kostnaderna och behoven kan i framtiden visa sig skilja från de bedömda vid utgången av varje redovisningsperiod.

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.

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

Uppskjuten skatt
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 371,5 (132,9) mkr och utgörs huvudsakligen av bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid. Totalt antal hyreskontrakt som inte utgör bostads- och bilplatshyreskontrakt uppgår till 578 (523) stycken, motsvarande 37,3 mkr (33,8) mkr och 10 (25,4) procent av redovisade intäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter, tkr	**2024**	**2023**
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	352 642	329 583
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	10 186	7 893
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	13 941	6 527
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	7 240	11 337
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	533	2 256
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 432	1 225
Summa	**386 973**	**358 821**

Not 5 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-07-03 2023-12-31**
Revisionsuppdraget	687	1 191
Summa	**687**	**1 191**

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-07-03 2023-12-31**
Fastighetskostnader	**148 658**	**55 445**
Drift	125 204	44 030
Underhåll	16 268	8 257
Fastighetsskatt	-7 186	3 158
Centraladministration	**69 501**	**22 922**
Övriga externa kostnader	29 706	12 381
Förvaltningsadministration	39 504	10 359
Personalkostnader	21	7
Avskrivningar	271	175

Fastighetskostnader uppgick under året till -148 mkr (-55) och är i sin helhet hänförliga till förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter.

Not 7 Finansiella intäkter	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-07-03 2023-12-31**
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från ägarbolag	-	573
Ränteintäkter banktillgodohavanden	2	1 246
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**2**	**1 819**
Övriga finansiella intäkter	139	62
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**141**	**1 881**

Räntenivå på koncernmellanhavande till bolag inom SBB-koncernen uppgår till 8,55 procent (4).

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 8 Finansiella kostnader	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-07-03 2023-12-31**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2 413 795	2 341 226
Räntekostnader skulder till ägarbolag	-312 761	-118 329
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	-11 414	-2 969
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-324 175**	**-121 298**
Aktiverad ränta på investeringar	80	14 151
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-324 095**	**-107 147**

Räntenivå på skulder till ägarbolaget Morgan Stanley uppgår till 13 procent. Ränta på investeringar har aktiverats i enlighet med IAS 23 till ett belopp om 80 tkr (14 151). Räntenivå om 2,75 procent (2,85) har använts.

Not 9 Skatt

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

	2024-01-01 - 2024-12-31	**2023-07-03 2023-12-31**
Aktuell skatt på årets resultat	-5 309	-20 324
Justering av förgående års skatt	-	-1 305
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-5 516	-6 520
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	1 105	-282
Uppskjuten skatt övrigt	-1 430	-4 089
Redovisad skatt	**-11 150**	**-32 520**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-07-03 2023-12-31**
Resultat före skatt	-227 258	-616 452
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	46 815	126 989
Skatteeffekt av:		
Justering av föregående års skattekostnad	-	-1 305
Ej skattepliktiga intäkter	2 582	11
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-67 146	-34 389
Temporära skillnader avseende fastigheter	794	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	5 952	-116 696
Övriga skattemässiga justeringar	-147	-7 130
Redovisad skatt	**-11 150**	**-32 520**

Uppskjuten skatteskuld	**2024-01-01 - 2024-12-31**	**2023-07-03 2023-12-31**
Uppskjuten skatt fastigheter	-345	760
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	6 079	5 102
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	1 481	6 520
Uppskjuten skatt övrigt	11 866	876
Redovisat värde	**19 081**	**13 258**

Underskottsavdrag har delvis beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt. Koncernen gör vid utgången av varje redovisningsperiod en bedömning huruvida ansamlade skattemässiga underskott förväntas gå att tillgodoräkna sig vid kommande beskattningar. Vid periodens utgång finns det väsentliga begränsningar i avseende när koncernens underskott får nyttjas.

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 2,70-7,50% (3,00-7,38), hyresvärde på 1 485 kr/kvm (1460) och kalkylränta inom 4,54-9,54% (5,06-9,53). 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. Väsentliga antaganden som använts vid beräkning av verkligt värde inkluderar även inflationsantagande 2,07-2,15% (2,07-2,15) samt långsiktig vakans 1-5% (1-5). Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Verkligt värde	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**6 000 381**	**-**
Förvärv	-	6 480 212
Investeringar	24 703	90 442
Orealiserade värdeförändringar	-57 951	-570 274
Utgående redovisat värde	**5 967 132**	**6 000 381**

Värdeförändringar	2024-12-31	2023-12-31
Orealiserade värdeförändringar	-57 951	-570 274
Realiserade värdeförändringar	133	-
Summa	-57 818	-570 274

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa 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.

Tkr	Förändring	2024-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	+-5%	387 744/-388 744
Kalkylränta	+/-0,25%	-290 358 / 324 737
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	-295 084/ 330 919

Nyckeltal per kategori

Kategori	Fastighets-värde, tkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Uthyrningsgrad genomsnitt, %	Uthyrnings-bar yta, tkvm
Bostad	5 967 132	174	421 000	224 609	93,0%	284

Tkr	Förändring	2023-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	+-5%	393 344 /-388 654
Kalkylränta	+/-0,25%	-320 824 / 362 273
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	-331 965 / 380 372

Nyckeltal per kategori

Kategori	Fastighets-värde, tkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Uthyrningsgrad genomsnitt, %	Uthyrnings-bar yta, tkvm
Bostad	6 000 381	174	387 502	82 231	92,0%	284

Under 2023 har två av bolagen i koncernen (SBB Rosendal AB och SBB Gävle AB) erhållit statligt investeringsstöd till ett totalt belopp på 134 162 tkr, detta har redovisats som pågående projekt vilket är en del av förvaltningsfastigheter.

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 392	-
Årets anskaffningar	-	1 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**11 392**	**1 519**
Ingående avskrivningar	-10 390	-
Ackumulerade avskrivningar och förvärv	-	-342
Årets avskrivningar	-271	-175
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 661**	**-517**
Utgående redovisat värde	**731**	**1 002**

Not 12 Nyttjanderätt

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	**5 262**	**5 262**
Uppdaterade villkor befintliga avtal	4 600	4 600
Tillkommande avtal	-	-
Avgående avtal	-	-
Utgående balans	**9 862**	**9 862**

2023-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	**-**	**-**
Tillkommande avtal	5 262	5 262
Avgående avtal	-	-
Utgående balans	**5 262**	**5 262**

Utöver tomträttsavtalen finns leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. SBB Residential Property bedömer dessa avtal som oväsentliga för koncernen som helhet, varvid leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen. Kostnaden för korttidsleasing uppgick till 0 tkr (0) och kostnaden för övriga leasingavtal uppgick till 8 (7) tkr.

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 327 tkr (221).

SBB Residential Property AB
559439-9122

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/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar	-	45
Hyresfordringar	-	7 573
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 332
Likvida medel	-	69 623
Summa	**-**	**79 572**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	-	2 405 029
Övriga kortfristiga skulder	-	8 766
Summa	**-**	**2 413 795**

Därutöver redovisas 9 862 tkr som leasingskuld.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar	-	26
Hyresfordringar	-	10 508
Övriga kortfristiga fordringar	-	5 234
Likvida medel	-	63 614
Summa	**-**	**79 382**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	-	2 338 210
Övriga kortfristiga skulder	-	3 016
Summa	**-**	**2 341 226**

Därutöver redovisas 5 262 tkr som leasingskuld.

Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

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, leverantörsskulder, och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar fastighetstransaktioner	338	243
Skattefordringar	1 943	4 011
Övriga kortfristiga fordringar	51	980
Summa övriga kortfristiga fordringar	**2 332**	**5 234**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda projektkostnader och investeringar	5 184	3 818
Förutbetalda försäkringskostnader	76	657
Förutbetalda driftskostnader	-	437
Övrigt	1 270	166
Redovisat värde	**6 529**	**5 078**

Not 16 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavande	69 623	63 614
Redovisat värde	**69 623**	**63 614**

Not 17 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2024-01-01	**25 000**	**25 000**
Utgående värden 2024-12-31	**25 000**	**25 000**

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 27 501 kr och består av 25 000 st stamaktier och 2 501 st preferensaktier med kvotvärdet 1 kr. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Koncernen styrs och kontrolleras gemensamt med Morgan Stanley. Det har klassificerats som ett samarbetsarrangemang enligt IFRS 11 till följd av att det föreligger ett samarbetsavtal som ingåtts mellan aktieägarna. Avtalet reglerar att samtliga beslut som behandlar de relevanta aktiviteterna i bolaget, såsom godkännande av affärsplan, investeringar och avyttringar för att nämna några, ska fattas gemensamt av parterna. Som följd av detta redovisas de upptagna preferensaktierna som en skuld till det ägande bolaget och endast stamaktierna redovisas som eget kapital.

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 Residential Property AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta SBB Residential Property 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

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

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 Residential Property AB ägs till 100 % av SBB i Norden AB som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB, som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Vidare finns ett samarbetsarrangemang tillsammans med Morgan Stanley vilka besitter stark finansiering vid eventuellt behov.

	2024-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till Morgan Stanley	-	-	2 327 880	-	**2 327 880**
Skulder till SBB	-	76 245	-	-	**76 245**
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	905	**905**
Övriga kortfristiga skulder	8 766	-	-	-	**8 766**
Leasingskuld	321	610	843	8 088	**9 862**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkte	238 912	-	-	-	**238 912**
Summa	**247 998**	**76 855**	**2 328 723**	**8 993**	**2 662 568**

	2023-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till Morgan Stanley	-	-	2 325 056	-	**2 325 056**
Skulder till SBB	-	12 454	-	-	**12 454**
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	700	**700**
Övriga kortfristiga skulder	3 016	-	-	-	**3 016**
Leasingskuld	171	326	305	4 460	**5 262**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkte	162 514	-	-	-	**162 514**
Summa	**165 701**	**12 780**	**2 325 361**	**5 160**	**2 509 002**

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

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.

Förfallostruktur hyresfordringar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ej förfallna hyresfordringar	103	4 022
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	123	181
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	484	1 079
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	8 567	8 881
Redovisat värde	**9 278**	**14 163**

Reservering hyresfordringar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Årets reserveringar	-1 705	-3 655
Summa reserv osäkra hyresfordringar	**-1 705**	**-3 655**
Utgående redovisat värde	**7 573**	**10 508**

Fordringar utgörs av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. SBB Residential Property skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

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

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2024

Förfalloår	**Ränteförfall**	**Andel**
Rörligt	-	-
1-2 år	-	-
2-3 år	-	-
4-5 år	-2 416 903	100%
Summa	**-2 416 903**	**100%**

Ränteförfallostruktur 2023

Förfalloår	**Ränteförfall**	**Andel**
Rörligt	-	-
1-2 år	-	-
2-3 år	-	-
4-5 år	-1 557 030	100%
Summa	**-1 557 030**	**100%**

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

Känslighetsanalys
Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2024-12-31. Känslighetsanalysen nedan 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.

Känslighetsanalys 2024	Förändring +/-	Årlig resultateffekt före skatt, tkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procent	4 210
Hyresintäkter	1 procent	3 715
Fastighetskostnader	1 procent	-1 487
Genomsnittlig ränta	1 procent	23 600

Känslighetsanalys 2023	Förändring +/-	Årlig resultateffekt före skatt, tkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procent	3 875
Hyresintäkter	1 procent	1 328
Fastighetskostnader	1 procent	-555
Genomsnittlig ränta	1 procent	23 725

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	-28 885	-16 804
Förutbetalda hyresintäkter	-31 425	-27 332
Upplupna räntor	-176 932	-116 754
Övrigt	-1 669	-1 624
Redovisat värde	**-238 912**	**-162 514**

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 374 599	3 374 599
Reverser	2 360 000	2 360 000
Pantsatta aktier i dotterbolag	3 513 895	3 617 070
Pansatt konto	62 073	62 540
Summa	**9 310 567**	**9 414 209**

Not 21 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande	Inga	Inga
Summa		

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 22 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2024	2024-01-01	Kassaflödes-påverkande transaktioner	Ej kassaflödes-påverkande transaktioner	2024-12-31
Skulder till Morgan Stanley	2 325 056	-	2 824	2 327 880
Skulder till SBB	12 454	76 568	-12 777	76 245
Övriga långfristiga skulder	700	905	-700	905
	2 338 210	**77 472**	**-10 653**	**2 405 029**

2023	2023-07-03	Kassaflödes-påverkande transaktioner	Ej kassaflödes-påverkande transaktioner	2023-12-31
Skulder till Morgan Stanley	-	2 322 087	2 969	2 325 056
Skulder till SBB	-	12 454	-	12 454
Övriga långfristiga skulder	-	700	-	700
	-	**2 335 241**	**2 969**	**2 338 210**

Not 23 Närstående transaktioner och parter

SBB Residential Property har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 8,55% för år 2024. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning. SBB Residential Property AB köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Transaktioner med närstående	2024-12-31	2023-12-31
Utgående skuld per balansdag	76 245	12 454
Ränta	-2 489	-964
Förvaltningstjänster	-53 154	-12 375

SBB Residential Property har under 2024 inte förvärvat några fastighetsbolag eller underliggande fastigheter av bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen.

SBB Residential Property har under 2024 erhållit ett aktieägartillskott från SBB i Norden AB om 60 454 tkr.

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

SBB Residential Property AB styrs gemensamt med NHREF X Ettelbruck S.à.r.l., org.nr B259798 med säte i Luxemburg ("Morgan Stanley"). Det föreligger ett samarbetsarrangemang enligt IFRS 11 mellan SBB och Morgan Stanley, varpå SBB Residential Property AB inte konsolideras som ett dotterbolag utan hanteras som ett joint venture i SBB-koncernen. Ränta har utgått till Morgan Stanley enligt avtal, i övrigt har inga transaktioner gjorts med det bolaget.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **- 2024-12-31**	**2023-07-03** **2023-12-31**
Övriga intäkter		67 086	18 416
Övriga rörelsekostnader	4	-67 183	-18 448
Rörelseresultat		**-98**	**-32**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-326 223	-632 752
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	788 251	64 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-281 329	-17 355
Resultat före finansiella poster		**180 602**	**-585 270**
Bokslutsdispositioner	8	-5 634	-
Summa resultat före skatt		**174 968**	**-585 270**
Skatt	7	-	-9 781
Årets resultat		**174 968**	**-595 051**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **- 2024-12-31**	**2023-07-03** **- 2024-12-31**
Årets resultat		174 968	-595 051
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat efter skatt		**174 968**	**-595 051**

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	243 313	1 273
Fordringar hos koncernföretag	11	5 673 686	5 920 950
Summa anläggningstillgångar		**5 916 999**	**5 922 223**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	212	2 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78	13 874
Summa kortfristiga fordringar		**290**	**16 115**
Kassa och bank	12	69 531	62 543
Summa omsättningstillgångar		**69 821**	**78 658**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 986 820**	**6 000 881**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		28	28
		28	28
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 365 734	4 157 826
Överkursfond		2 359 997	2 359 997
Årets resultat		174 968	-595 051
Summa eget kapital		**5 900 727**	**5 922 800**
Långfristiga skulder			
Skulder till SBB	3	76 269	67 403
Summa långfristiga skulder		**76 269**	**67 403**
Kortfristiga skulder			
Aktuell skatteskuld		9 704	9 781
Leverantörsskulder	10	-	260
Övriga skulder	10	112	630
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		8	7
Summa kortfristiga skulder		**9 824**	**10 678**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 986 820**	**6 000 881**

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel	Överkursfond	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-07-03	**-**	**-**	**-**	**-**
Registrerat aktiekapital*	25			25
Aktieägartillskott		4 195 607		4 195 607
Emission av preferensaktier	3		2 359 997	2 360 000
Emissionskostnader		-37 781		-37 781
Årets resultat		-595 051		-595 051
Utgående eget kapital 2023-12-31	**28**	**3 562 775**	**2 359 997**	**5 922 800**
Ingående eget kapital 2024-12-31	**28**	**3 562 775**	**2 359 997**	**5 922 800**
Aktieägartillskott		60 454		60 454
Emissionskostnader		-7 597		-7 597
Utdelning		-249 897		-249 897
Årets resultat		174 968		174 968
	28	**3 540 702**	**2 359 997**	**5 900 727**

*Registrerat aktiekapital uppgår till totalt 27 501 kr, varav 25 000 avser stamaktier och 2 501 avser preferensaktier. Kumulativ företrädesrätt till preferensaktieägare uppgår till 2 476 754 tkr. Se ytterligare information i not 13 för moderbolaget.

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **- 2024-12-31**	**2023-07-03** **2023-12-31**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-98	-32
Erhållen ränta		788 251	64 869
Erlagd ränta		-277 917	-17 223
Betald inkomstskatt		-77	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		**510 160**	**47 614**
Förändringar av rörelsefordringar		19 234	-16 115
Förändringar av rörelseskulder		8 089	68 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		**537 483**	**99 799**
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-	-25
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		247 263	-5 920 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**247 263**	**-5 920 975**
Finansieringsverksamheten			
Bolagets bildande		-	25
Erhållna aktieägartillskott		48 000	4 195 607
Lämnade aktieägartillskott		-568 262	-634 000
Emission av preferensaktier		-	2 360 000
Utbetald utdelning		-249 897	-
Emissionskostnader		-7 597	-37 913
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-777 757**	**5 883 719**
Årets kassaflöde		**6 988**	**62 543**
Likvida medel vid årets början		62 543	-
Likvida medel vid årets slut	12	**69 531**	**62 543**

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Dotterbolag

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

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

Intäkter

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

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 18 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver

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

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen avseende förvärv av bolag samt uppskjuten skatt. Väsentliga bedömningar och uppskattningar avseende förvaltningsfastigheter gäller inte för moderbolaget.

Not 3 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 belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 8,55 procent ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris. Bolaget har även en närståenderelation med ägaren Morgan Stanley som äger preferensaktier i moderbolaget.

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

Skulder/fordringar med närstående bolag inom koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Försäljning	67 179	18 416
Inköp	-67 131	-18 416
Långfristiga skulder till SBB	-89 745	-73 237
Långfristiga fordringar hos SBB	13 476	5 834
Långfristiga skulder hos koncernföretag	-3 887 750	-645 939
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	9 561 436	6 566 889

Skulder/fordringar med Morgan Stanley	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Preferenskapital	2 327 880	2 325 056

Not 4 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Revisionsuppdrag	633	600
Summa	**633**	**600**

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-07-03 - 2023-12-31**
Ränteintäkter, fordringar på koncernföretag	788 251	63 594
Ränteintäkter, cashpool	-	1 274
Summa ränteintäkter	**788 251**	**64 869**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-07-03 - 2023-12-31**
Räntekostnader, skulder till koncernföretag	-277 917	-17 223
Övriga finansiella kostnader	-3 412	-133
Summa räntekostnader	**-281 329**	**-17 355**

Not 7 Skatt på årets resultat	**2024-01-01**	**2023-07-03**
Skatt på årets resultat	-	-9 781
Summa	**-**	**-9 781**
Redovisat resultat före skatt	174 968	-585 270
Skatt på redovisat resultat, 20,6%	-36 043	120 566
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-130 347
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	36 043	-
Redovisad skattekostnad	**0**	**-9 781**

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 8 Bokslutsdispositioner	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Lämnat koncernbidrag	-5 634	-
Summa	**-5 634**	**-**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 273	0
Förvärv	0	25
Lämnnade aktieägartillskott	568 262	634 000
Nedskrivningar	-326 223	-632 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**243 313**	**1 273**

Nedskrivning av andelar i koncernföretag har gjorts under året till följd av negativa värdeförändringar på fastigheterna.

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolag	**Org. nummer**	**Säte**	**Kapital-andel %**	**2024-12-31**
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.2 AB	559439-9130	Stockholm	100	243 313
Kopparleden AB	556611-0093	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.10 AB	559439-9262	Stockholm	100	-
Sjöcronan Fastigheter AB	556746-9431	Stockholm	100	-
Gjutpressen Fastigheter AB	559056-7615	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.8 AB	559439-9247	Stockholm	100	-
SBB Gävle 4 AB	559318-6066	Stockholm	100	-
SBB Gävle 5 AB	559318-6058	Stockholm	100	-
SBB Hässlö AB	559315-8537	Stockholm	100	-
SBB Växjö Solen AB	559208-2696	Stockholm	100	-
SBB Gävle AB	559006-0850	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.9 AB	559439-9254	Stockholm	100	-
SBB Hässelby 1 AB	556813-8753	Stockholm	100	-
SBB Väsby AB	556819-7015	Stockholm	100	-
SBB Eskilstuna 4 AB	559209-4832	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.12 AB	559439-9288	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 4 AB	559340-1267	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 6 AB	559340-1259	Stockholm	100	-
SBB Violen Åstorp AB	556615-3192	Stockholm	100	-
Väster Norrtull 20 AB	559281-5947	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 1 AB	556615-9306	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.13 AB	559440-4906	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 2 AB	556974-7560	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 3 Kommanditbolag	916562-2177	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 4 AB	556972-2811	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 5 AB	559171-7144	Stockholm	100	-
Kommanditbolaget Svalan	916442-8519	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.14 AB	559440-4914	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.11 AB	559439-9270	Stockholm	100	-
SBB Döderhult Fastighetsbolag AB	556656-4422	Stockholm	100	-
SBB Påskallavik Fastighetsbolag AB	556849-6920	Stockholm	100	-
Stenkulan i Saltvik Handelsbolag	916528-4275	Stockholm	100	-
IB Bostad 13 Runö AB	556666-3117	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.3 AB	559439-9197	Stockholm	100	-
SBB Barlasten 6 och 8 Kommanditbolag	916775-5942	Stockholm	100	-

SBB Residential Property AB
559439-9122

SBB Huvena Kommanditbolag	969715-8740	Stockholm	100	-
SBB Trollet AB	556242-9562	Stockholm	100	-
SBB Villor MH1 AB	559370-5519	Stockholm	100	-
Samhäll 131 AB	559374-8634	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.4 AB	559439-9205	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 2 AB	559340-1275	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 3 AB	559340-1283	Stockholm	100	-
SBB Ludvika 5:53 AB	559183-2851	Stockholm	100	-
SBB Ovanåker AB	559178-6164	Stockholm	100	-
SamFalköping Bokbindaren 6 AB	556810-8186	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.5 AB	559439-9213	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter i Avesta AB	556694-1299	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 6 Kommanditbolag	969680-6208	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 7.1 AB	559423-7363	Stockholm	100	-
SBB Uddevalla 8 AB	559049-2475	Stockholm	100	-
SBB Eskilstuna 2 AB	556791-2737	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.6 AB	559439-9221	Stockholm	100	-
SBB Eskilstuna AB	559266-6803	Stockholm	100	-
SBB Halmstad 7 AB	559340-1317	Stockholm	100	-
SBB Skövde 2 AB	559346-6914	Stockholm	100	-
SBB Skövde Westers väg AB	559020-5778	Stockholm	100	-
SBB Rosendal AB	559295-8036	Stockholm	100	-
SBB Bostadsfastigheter Holding 1.7 AB	559439-9239	Stockholm	100	-
SBB Sundsvall 2 AB	559340-8841	Stockholm	100	-
SBB Sundsvall 3 AB	559154-5438	Stockholm	100	-
SBB Sundsvall 4 AB	559154-4316	Stockholm	100	-
SBB Sundsvall 5 AB	559154-4191	Stockholm	100	-
Summa bokfört värde				**243 313**

Not 10 Finansiella instrument
I nedanstående tabell presenteras moderbolagets finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder **2024-12-31**	**Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**
Finansiella tillgångar	
Övriga kortfristiga fordringar	212
Likvida medel	69 531
Summa	**69 743**
Finansiella skulder	
Övriga kortfristiga skulder	112
Summa	**112**

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31	**Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**
Finansiella tillgångar	
Övriga kortfristiga fordringar	2 241
Likvida medel	62 543
Summa	**64 784**

Finansiella skulder	
Leverantörsskulder	260
Övriga kortfristiga skulder	630
Summa	**890**

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 11 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 920 950	-
Tillkommande fordringar	-	5 920 950
Avgående fordringar	-247 264	-
Utgående redovisat värde	**5 673 686**	**5 920 950**

Not 12 Likvida medel

	2024-12-31	**2023-12-31**
Banktillgodohavanden	69 531	62 543
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**69 531**	**62 543**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	**2023-12-31**
Övrigt	8	7
Redovisat värde	**8**	**7**

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

Not 14 Eget kapital

Registrerat aktiekapital uppgår till totalt 27 501 kr, varav 25 000 avser stamaktier och 2 501 avser preferensaktier. Preferensaktierna har kumulativ företrädesrätt framför stamaktieägare. Preferensaktierna belöper med en avkastning om 13 procent. Se tabell nedan.

Kumulativ företrädesrätt	2024-12-31	2023-12-31
Emitterat preferenskapital	-	2 360 000
Ingående balans	2 360 000	-
Utgående balans emitterat preferenskapital	**2 360 000**	**2 360 000**
Avtalad utdelning	176 932	116 754
Summa utgående balans	**2 536 932**	**2 476 754**
Totalt eget kapital	5 900 727	5 922 800
Kumulativ företrädesrätt	2 536 932	2 476 754
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	**3 363 795**	**3 446 046**

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Reverser	2 360 000	2 360 000
Pantsatt konto	62 073	62 540
Summa ställda säkerheter	**2 422 073**	**2 422 540**

Not 16 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 17 Hållbarhetsrapport

Bolaget uppfyller ej kraven för att avseende räkenskapsåret 2024 lämna en hållbarhetsrapport då det ej uppfyllt villkoren två år i rad.

Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 19 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Balanserat resultat	3 365 734
Fri överkursfond	2 359 997
Årets resultat	174 968
	5 900 699

Styrelsen föreslår att ingen utdelning görs för räkenskapsåret 2024. För räkenskapsåret 2023 lämnades en utdelning till preferensaktieägare på 59 976/aktie x 2 501 aktier -

i ny räkning överföres	5 900 699
	5 900 699

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

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, dag som framgår av vår digitala signatur

Signed by:
Leiv Synnes
069A6BE535BC4A3...
Leiv Synnes
Styrelseordförande

Signed by:
Annika Ekström
90BEAE53581A4E6...
Annika Ekström
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Arjun Raj Bathla
7177DBE74211422...
Arjun Raj Bathla
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, dag som framgår av vår digitala signatur
Ernst & Young AB

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

Docusign Envelope ID: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05

SBB Residential Property AB
559439-9122

BERÄKNING AV NYCKELTAL

Belåningsgrad, %	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skulder till ägarbolag	2 404 125	2 337 510
Summa räntebärande skulder	**2 404 125**	**2 337 510**
Totala tillgångar	6 063 827	6 091 105
Belåningsgrad, %	**40%**	**38%**

Räntenetto		
Ränteintäkter	141	1 881
Räntekostnader	-324 095	-107 147
Summa räntenetto	**-323 954**	**-105 266**

Räntetäckningsgrad, ggr		
Förvaltningsresultat	-169 174	-46 178
Finansiella kostnader	-324 095	-107 147
Räntenetto	-323 954	-105 266
Räntetäckningsgrad, ggr	**0,48**	**0,58**

Soliditet, %		
Eget kapital	3 368 751	3 546 659
Balansomslutning	6 063 827	6 091 105
Soliditet, %	**56%**	**58%**

Certificate Of Completion

Envelope Id: 77E5407B-7E28-432A-9667-17E0FEACFC05
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: MS ÅR 2024 Final för Sign.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 32
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 | 10:02
Holder: Jonathan Tornebjer
Jonathan.Tornebjer@cms-wistrand.com
Location: DocuSign

Signer Events

Annika Ekström
annika.ekstrom@sbbnorden.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Signed by:
Annika Ekström
90BEAE53581A4E6...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.170.220.62

Timestamp

Sent: 2025-04-30 | 11:06
Viewed: 2025-04-30 | 11:19
Signed: 2025-04-30 | 11:19

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: 2f129702-980e-5f25-88d8-6b8edf7d075a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 11:19

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 11:19
ID: cd7f1cfd-a942-4fd2-8c09-86eb06749ca7

Arjun Raj Bathla
arjun.bathla@morganstanley.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Arjun Raj Bathla
7177DBE74211422...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 24.206.111.30
Signed using mobile

Sent: 2025-04-30 | 11:06
Viewed: 2025-04-30 | 15:28
Signed: 2025-04-30 | 15:28

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: Driver's License
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 24620781-553a-5e31-a671-9e221b4bce33
Country or Region of ID: GB
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 15:27

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 15:28
ID: 2ea51fe4-c4bb-4db4-9ea3-311da83dabcc

Signer Events

Jonas Svensson

jonas.svensson@se.ey.com

CEO

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 94.234.82.130

Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2025-04-30 | 11:06

Viewed: 2025-04-30 | 13:16

Signed: 2025-04-30 | 18:18

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: 35e2f341-3712-5d59-9d7b-7c8c9589eb27
Country or Region of ID: SE
Result: Failed
Performed: 2025-04-30 | 11:56

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: 35e2f341-3712-5d59-9d7b-7c8c9589eb27
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 13:16

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: 35e2f341-3712-5d59-9d7b-7c8c9589eb27
Country or Region of ID: SE
Result: Failed
Performed: 2025-04-30 | 18:11

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: 35e2f341-3712-5d59-9d7b-7c8c9589eb27
Country or Region of ID: SE
Result: Failed
Performed: 2025-04-30 | 18:16

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: 35e2f341-3712-5d59-9d7b-7c8c9589eb27
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 18:17

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2025-04-30 | 13:16
ID: 313d07f7-3659-4256-93d5-370a84bfaca6

Signer Events	Signature	Timestamp
Leiv Synnes leiv@sbbnorden.se VD Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Leiv Synnes 069A6BE535BC4A3...	Sent: 2025-04-30 | 11:06 Viewed: 2025-04-30 | 11:23 Signed: 2025-04-30 | 11:23
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 176.10.137.145	

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: 467d0cc0-d57a-5bc8-8099-5d56ef130e1a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-30 | 11:22

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-30 | 11:23
ID: 25da14ae-cae0-4791-8add-7f3ad72c995a

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
Fredrik Råsberg Fredrik.Rasberg@cms-wistrand.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 2025-03-19 | 13:30 ID: cf098407-3668-4a77-9c85-52fea8753b09	COPIED	Sent: 2025-04-30 | 11:06
Isabelle von Treskow isabelle.vontreskow@sbbnorden.se Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 2025-04-30 | 11:06 Viewed: 2025-04-30 | 17:14
Valentina Challma Valentina.Challma@cms-wistrand.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 2025-04-30 | 11:06

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2025-04-30 | 11:06

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	2025-04-30 | 11:23
Signing Complete	Security Checked	2025-04-30 | 11:23
Completed	Security Checked	2025-04-30 | 18:18

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Residential Property AB, org.nr 559439-9122

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBB Residential Property AB för räkenskapsåret 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 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: EVDZN-T7HGC-IMMFY-34L7L-2MK2O-V60IG

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 Residential Property AB för år räkenskapsåret 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 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: EVDZN-T7HGC-IMMFY-34L7L-2MK2O-V60IG

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
Serienummer: 1f0e4606d25e3e[…]2855b4bcb1654
IP: 94.234.xxx.xxx
2025-04-30 16:19:04 UTC

Penneo dokumentnyckel: EYDZN-T7HGC-IWMJY-34L7L-2MK2O-V60IG

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 valideringstyg för digitala signaturer.