

Styrelsen för
SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB

Org. Nr 556875-2173

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2024

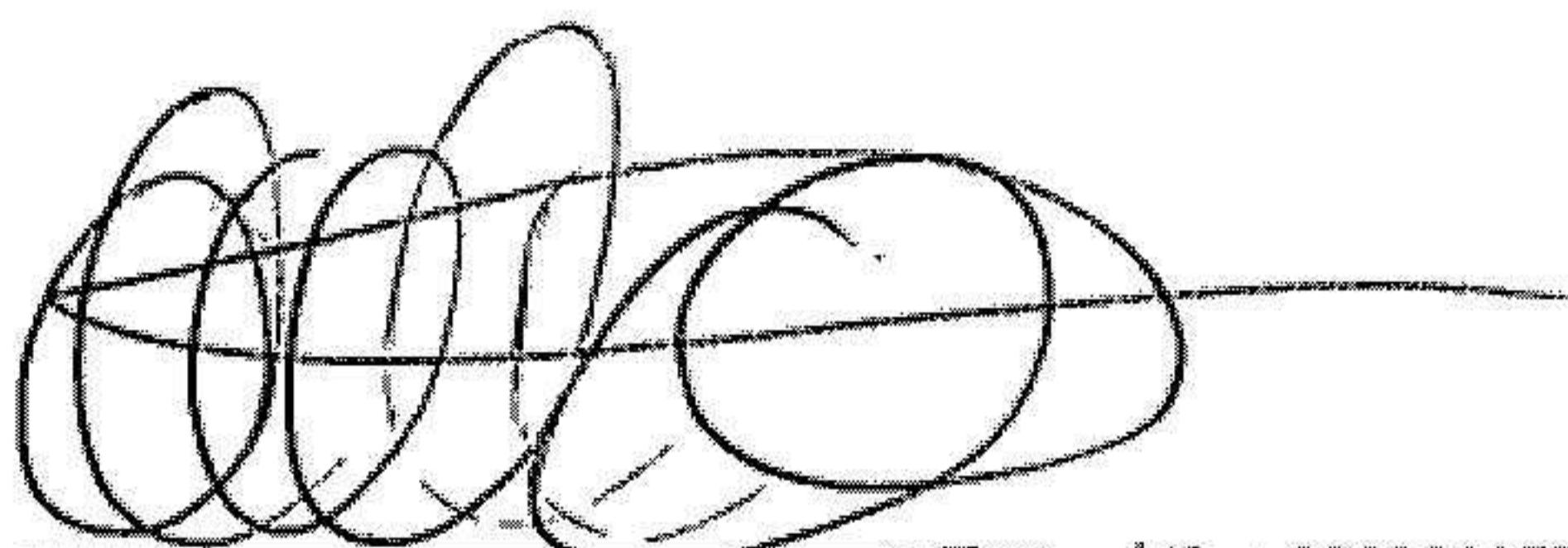
FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 15 juli 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 15 juli 2025



Annika Ekström

Transaktion 09222115557551219859



Signerat DT, KK, LS, AE, JM

SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB

Org.nr 556875-2173

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB avger här med följande årsredovisning

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



Förvaltningsberättelse

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

Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En återföring av en periodiseringsfond om 7 700 000 kronor avsåg räkenskapsåret 2023. Effekten av återföringen har beaktats i samband med upprättandet av årsredovisningen för 2024 och har redovisats i 2023 års siffror.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Hållbarhetsrapport

SBB styr bolagets verksamhet i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Genom bolagets hållbara finansiella ramverk styr SBB finansiering, fokus och uppföljning av framstegen i arbete med att bidra till dessa mål. SBB har ett högt mål om minskad energianvändning. För att nå målen investerar SBB långsiktigt i sina fastigheter, och på så sätt minskar SBB både sina egna och hyresgästernas utsläpp och kostnader.

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-17 842	-40 222	3 753	3 652	3 244
Soliditet (%)	73,2%	84,9%	92,4%	95,2%	94,9%

Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Överkursfond	80 435 012
Balanserad vinst	54 360 878
Årets resultat	-23 190 306
	111 605 584
disponeras så att	
i ny räkning överföres	111 605 584
	111 605 584

Resultaträkning

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		0	0
Övriga externa kostnader		9	-55
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16	-17
Summa rörelsekostnader		-7	-72
Rörelseresultat		-7	-72
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-29 889	-46 653
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	19 859	7 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 805	-833
Summa resultat från finansiella poster		-17 835	-40 150
Resultat efter finansiella poster		-17 842	-40 222
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		-2 500	4 050
Summa bokslutsdispositioner		-2 500	4 050
Resultat före skatt		-20 342	-36 172
Skatt på årets resultat	7	-2 847	-1 022
Årets resultat		-23 190	-37 194

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier, verktyg och installationer	8	6	23
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	9	136 624	137 173
Fordringar hos koncernföretag	10	209 078	192 138
Summa anläggningstillgångar		345 708	329 334
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		0	211
Summa omsättningstillgångar		0	211
Summa tillgångar		345 708	329 545

Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	11	26 735	26 735
Uppskrivningsfond		114 594	114 594
Summa bundet eget kapital		141 329	141 329
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		80 435	80 435
Balanserat resultat		54 361	91 555
Årets resultat		-23 190	-37 194
Summa fritt eget kapital		111 606	134 796
Summa eget kapital		252 935	276 125
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		7 220	4 720
Summa obeskattade reserver		7 220	4 720
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	82 226	48 000
Summa långfristiga skulder		82 226	48 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	12	0	1
Skulder till koncernföretag		846	140
Aktuella skatteskulder		2 473	535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	8	24
Summa kortfristiga skulder		3 327	700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		345 708	329 545

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2023-01-01	26 735	0	114 594	171 990	313 319
Årets resultat	0	0	0	-37 194	-37 194
Utgående eget kapital, 2023-12-31	26 735	0	114 594	134 796	276 125
Ingående eget kapital, 2024-01-01	26 735	0	114 594	134 796	276 125
Årets resultat	0	0	0	-23 190	-23 190
Utgående eget kapital, 2024-12-31	26 735	0	114 594	111 606	252 935

Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-7	-72
Återläggning av avskrivningar		16	17
Erhållen ränta		19 859	7 336
Erlagd ränta		-7 805	-833
Betald skatt		-908	-1 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
		11 155	5 301
Förändring rörelsefordringar		212	-208
Förändring rörelseskulder		-18	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		11 349	5 118
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i andelar i koncernbolag		0	1 031
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		0	1 031
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
	14		
Lämnat aktieägartillskott		-29 340	-48 000
Förändring av koncernfordringar		-16 940	11 058
Förändring av koncernskulder		34 933	31 851
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-11 347	-5 091
Årets kassaflöde			
		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut			
	15	0	0

SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB

Org.nr 556875-2173

Not 1 Företagsinformation

Namn: SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB, med säte i Stockholm.

Org nummer: 556875-2173

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660.

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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660 som tillämpar IFRS i dess

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:

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.

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 realiserar 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.

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.

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 realiserar, 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 anskaffningsvärdeметoden. 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, eventalförpliktelser 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 objektiva, 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

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran eller skuld i

balansräkningen och som förändring av interna mellanhavanden i kassaflödesanalysen.

Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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

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

Det finns flera kommande ändringar och nya standarder som kan komma att påverka utformningen av RFR2. Den eventuella påverkan dessa ändringar och nya standarder kan komma att få på företaget genom ändringar i RFR2 återstår därmed att utvärdera.

Kommande ändringar i RFR 2

De ändringar som trädde i kraft under 2024 avsåg ändringar i IAS 1 klassificering av skuld, IFRS 16 leasingskuldvård en "sale and leaseback" samt tillägg i IAS 7 och IFRS 7 kring leverantörsfinansiering. Det finns inga undantag i RFR2 för dessa ändringar. Företaget har tillämpat dessa ändringar men de har inte haft någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ränteintäkter, koncernföretag	19 859	7 336
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	19 859	7 336
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	19 859	7 336

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	7 804	818
Räntekostnader, övrigt	1	15
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	7 805	833
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	7 805	833

[Om finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde har tagits bort från balansräkningen med en resultat effekt i totalresultatet ska skälen till borttagandet anges]

Not 7 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	-1 578	-1 021
Justeringar avseende tidigare år	-1 269	0
Förändring uppskjuten skatt	0	-1
Summa redovisad skatt	-2 847	-1 022
Avstämning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat före skatt	-14 642	-41 872
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	4 603	8 626
Ej skattepliktiga intäkter	1	0
Ej avdragsgilla kostnader	-6 159	-9 647
Justering uppskjuten skatt	0	-1
Justering skatt tidigare år	-1 269	0
Skatteeffekt underskottsavdrag	2	0
Schablonränta periodiseringsfond	-25	0
Summa	-2 847	-1 022

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -12,7 procent (-2,4). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattefordran		
Ingående värde	0	1
Skattekostnad (-) / intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	0	-1
Utgående värde	0	0

SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB

Org.nr 556875-2173

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136	136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136	136
Ingående ackumulerade avskrivningar	-113	-96
Årets avskrivning	-16	-17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129	-113
Utgående redovisat värde	6	23

Not 9 Andelar i koncernföretag

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	183 825	135 800
Inköp	0	25
Aktieägartillskott	6 550	48 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 375	183 825
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-46 652	0
Årets nedskrivning	-7 099	-46 652
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-53 751	-46 652
Utgående redovisat värde	136 624	137 173

	Kvotvärde	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
SBB Oskarshamn Bostads Fastigheter AB	100	100	20 000	135 250
SBB i Oskarshamn AB	1	1	25 000	1 373
				136 623

	Org.nr.	Säte
SBB Oskarshamn Bostads Fastigheter AB	556567-6987	Stockholm
SBB i Oskarshamns AB	559440-4922	Stockholm

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Lån till koncernbolag	209 078	192 138
Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag	209 078	192 138
Summa	0	0



Not 11 Eget kapital**Aktiekapital**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1	1	26 735 251	26 735 251
			26 735 251	26 735 251

Förklaring till poster i balansräkningen*Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

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 12 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 kr (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.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	83 072	48 140
Summa eget kapital	252 936	270 425
Förhållande mellan skuld och eget kapital	0,3	0,2

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	82 226	48 000
Summa långfristiga skulder	82 226	48 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	846	140
Summa kortfristiga skulder	846	140
Lånebelopp	83 072	48 140

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 dec. 2024					
Lånebelopp	0	0	82 226	0	82 226

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	82 226	48 000
Summa	82 226	48 000

Not 13**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övriga poster	8	24
Summa	8	24

Not 14 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten

	Kassaflödes- Ej kassaflödespåverkande poster				31 dec. 2024
	1 jan. 2024	påverkande	förvärv/avyttring	Övrigt	
<i>Kortfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	140	0		0	140
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	48 000	34 932	0	0	82 932
Summa	48 140	34 932	0	0	83 072

Not 15 Likvida medel

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

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

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

	31 dec. 2024	31 dec. 2022
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB

Org.nr 556875-2173

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm, datum enligt digital signering

Leiv Synnes

Styrelsens ordförande

Krister Kalsson

Styrelseledamot

Annika Ekström

Styrelseledamot

Daniel Tellberg

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson

Auktoriserad revisor



Verifikat

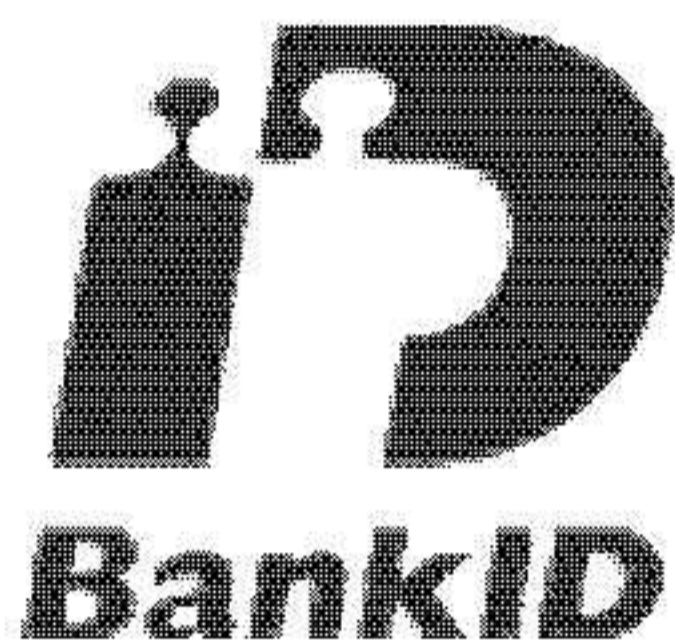
Transaktion 09222115557551219859

Dokument

556875-2173_SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB_ÅR
2024.pdf
Huvuddokument
19 sidor
Initiated on 2025-07-03 17:08:23 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-07-04 15:07:12 CEST (+0200)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-07-03 17:11:47 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
Personnummer 19700817-6633
krister@sbbnorden.se
+46705173169



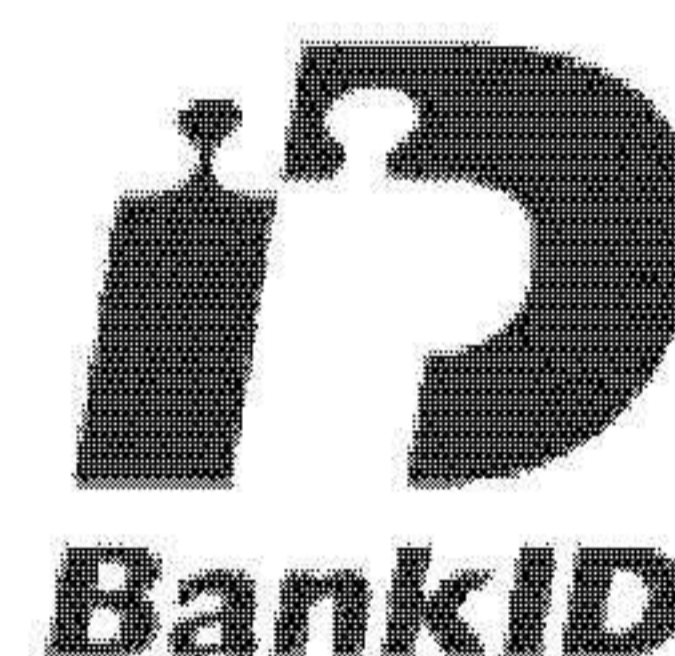
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Krister Karlsson"
Signerade 2025-07-04 13:30:53 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv
Inge Synnes"
Signerade 2025-07-03 17:25:25 CEST (+0200)

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



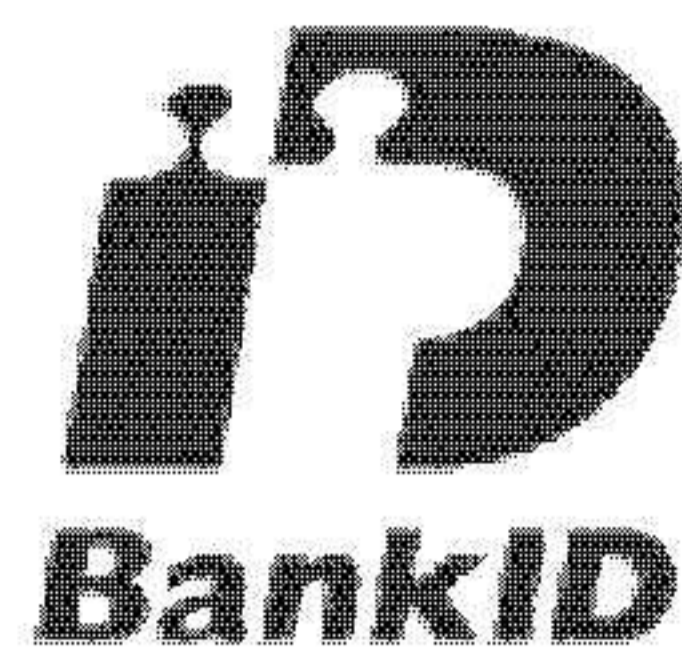
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-07-03 20:08:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557551219859

Jeanette Mårtensson (JM)
Personnummer 19830223-3526
jeanette.martensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jeanette Mårtensson"
Signerade 2025-07-04 15:07:12 CEST (+0200)

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





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB, org.nr 556875-2173

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBB Kalmar Län Fastighetsbolag 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 SBB Kalmar Län Fastighetsbolag ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

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

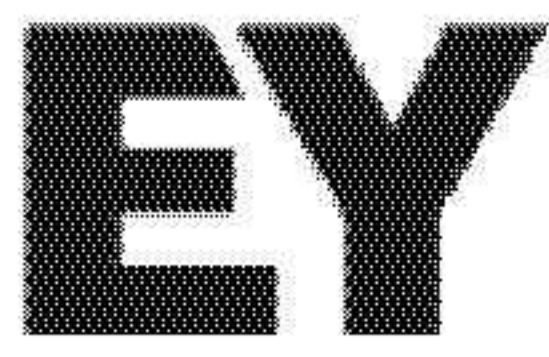
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB för 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBB Kalmar Län Fastighetsbolag AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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 revisioner 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.

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson

Jeanette Mårtensson

Auktoriserad revisor

PENNEO

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."

Jeanette Mårtensson (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-07-04 13:20:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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