

**SBB Forellen 19 Fastighets AB ✓**  
**Org nr 556814-7945 ✓**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året namnändrats från Hemfosa Forellen 19 Fastighets AB till SBB Forellen 19 Fastighets AB.

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en utvärdering av effekten av covid 19 på verksamheten och bedömer att bolaget inte påverkats av den pågående pandemin. Bolaget följer den fortsatta utvecklingen noga och har en förhöjd beredskap att agera vid behov.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u> ✓	<u>2019</u> ✓	<u>2018</u> ✓	<u>2017</u> ✓
Hysesintäkter	tkr	12 839	12 666 ✓	12 201 ✓	12 010 ✓
Driftnetto	tkr	10 138	9 810 ✓	10 110 ✓	9 574 ✓
Balansomslutning	tkr	81 947	135 655	127 773	123 267
Soliditet	%	5,2	3,6 ✓	1,8 ✓	1,4 ✓

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 860 356
Årets resultat	<u>-647 069 ✓</u>
	<u>4 213 287</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>4 213 287</u>
	<u>4 213 287</u>
	kronor

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	5	12 839	12 666 ✓
Driftkostnader		-1 096	-940 ✓
Underhåll		-327	-568 ✓
Förvaltningsadministration		-338	-409 ✓
Fastighetsskatt		-940	-940 ✓
<b>Driftnetto</b>	5	10 138	9 809 ✓
Centraladministration		-67	-336 ✓
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690	-690 ✓
<b>Rörelseresultat</b>	6	9 381	8 783 ✓
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	402	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 189	-1 683 ✓
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-1 787	-1 683 ✓
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		7 594	7 100 ✓
Bokslutsdispositioner	9	-8 099	-3 863 ✓
Skatt på årets resultat	10	-142	-687 ✓
<b>Årets resultat</b>		<u>-647 ✓</u>	<u>2 550 ✓</u>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	81 253	81 943 ✓
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>81 253</u>	<u>81 943 ✓</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>	12		
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		-	1 ✓
Fordringar hos koncernföretag	6	518	53 453 ✓
Övriga kortfristiga fordringar		176	258 ✓
		<u>694</u>	<u>53 712 ✓</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>694</u>	<u>53 712 ✓</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>81 947 ✓</u>	<u>135 655 ✓</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50 ✓
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	13	4 860	2 310 ✓
Årets resultat		-647	2 550 ✓
		4 213	4 860 ✓
<b>Summa eget kapital</b>		4 263	4 910 ✓
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	1 418	1 276 ✓
<b>Summa avsättningar</b>		1 418	1 276 ✓
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	12, 15 6, 16	75 035	92 191 ✓
<b>Summa långfristiga skulder</b>		75 035	92 191 ✓
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	12 6	-	32 431 ✓
Aktuella skatteskulder		948	779 ✓
Övriga skulder		1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		282	4 068 ✓
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 231	37 278 ✓
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		81 947 ✓	135 655 ✓

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>50</b>	<b>2 310</b>	<b>2 360 ✓</b>
Årets resultat och totalresultat	—	2 550	2 550 ✓
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 860</b>	<b>4 910 ✓</b>
Årets resultat och totalresultat	—	-647	-647 ✓
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 213</b>	<b>4 263 ✓</b>

### *Klassificering av eget kapital*

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Fritt eget kapital*

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

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 tkr.



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		9 381	8 783
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
- Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar		690	690
Erhållen ränta		402	-
Erlagd ränta		-2 189	-1 683
Betald inkomstskatt		169	173
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>		<b>8 453</b>	<b>7 963</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		53 018	-12 426
Förändring av kortfristiga skulder		-36 216	4 473
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital</b>		<b>25 255</b>	<b>10</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-10
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-10</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		-25 255	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-25 255</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel infusionerade bolag</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

### Not 1 Allmän information

SBB Forellen 19 Fastighets AB med org nr 556814-7945 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till SBB Adrian HoldCo AB org nr 556837-4309 med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som SBB Forellen 19 Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

SBB Adrian HoldCo AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

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

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

#### Ändrade redovisningsprinciper



Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

~~IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal påverkar främst leasetagare och den största effekten är att operationella leasingavtal, som inte utgör korttidsleasor eller är av lågt värde, skall redovisas i balansräkningen. Införandet av IFRS 16 kommer inte att påverka bolagets redovisning då det i RFR 2 finns undantagsregler som innebär att samtliga leasingavtal p g a sambandet mellan redovisning och beskattning även fortsattvis kommer att redovisas genom att leasingavgiften löpande kostnadsförs.~~

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

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

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

### **Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**

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

## **RESULTATRÄKNING**

### **Intäkter**

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

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

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

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

### **Personal**

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

### **Finansiella intäkter och kostnader**

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

### **Lånekostnader**

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

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Skatter**

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

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

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

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

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

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

## **BALANSRÄKNING**

### **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. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

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

Byggnader



### **Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar**

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

### **Leasing**

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

### **Likvida medel**

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

### **Avsättningar**

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

### **Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpar inte bolaget reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9. Istället värderas bolagets finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9.

Finansiella instrument som redovisas i bolagets balansräkning inkluderar på tillgångssidan hyresfordringar, fordringar på koncern-, intresse-, och gemensamt styrda företag, övriga fordringar samt kassa och bank. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter. Finansiella instrument värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i bolagets balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 tas bort från bolagets balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

#### *Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde*

Bolagets lånefordringar och hyresfordringar utgörs av hyresfordringar och andra fordringar i balansräkningen. Bolaget gör nedskrivningar 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.

#### *Upplåning*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### *Leverantörsskulder*

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

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

#### **Aktieägartillskott**

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### *Soliditet*

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

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

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

#### Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

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

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

#### **Not 4      Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

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

##### **Marknadsrisk**

###### *Ränterisk*

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

###### *Valutarisk*

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

##### **Likviditets- och finansieringsrisk**

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

##### **Kredit och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

##### **Värdering av finansiella instrument**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärden enligt Årsredovisningslagen (ÅRL). Derivatinstrument värderas dock till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodisera över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Lånens verkliga värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

### Hantering av kapitalrisk

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

### Not 5      Operationella leasingavtal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	11 922	12 855 ✓
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	20 595	35 059 ✓
	<u>32 517</u>	<u>47 914</u> ✓

### Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

### Not 6      Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen.

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanteränta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis. ✓

Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.

Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.



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

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	230	509
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	518	53 453
Kortfristiga skulder till koncernföretag	(tkr)	-	-32 431
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	(tkr)	-75 035	-92 191

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ränteintäkter koncernföretag		402	-
Ränteintäkter		-	-
Summa		<u>402</u>	<u>0</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Räntekostnader koncernföretag		-2 190	-1 682 ✓
Övriga räntekostnader		1	-1 ✓
Summa		<u>-2 189</u>	<u>-1 683 ✓</u>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lämnat koncernbidrag		-8 099	-3 863 ✓
Summa		<u>-8 099</u>	<u>-3 863 ✓</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktuell skatt	-	-545 ✓
Uppskjuten skatt	-142	-142 ✓
	<hr/>	<hr/>
Skatt på årets resultat	-142	-687 ✓
Redovisat resultat före skatt	-505	3 238 ✓
Skatt på redovisat resultat	108	-693 ✓
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-256	-
Effekt ändrad skattesats	6	6 ✓
	<hr/>	<hr/>
Redovisad skattekostnad	-142	-687 ✓

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 058	88 048
Inköp	-	10 ✓
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 058	88 058
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 115	-5 425 ✓
Årets avskrivningar	-690	-690 ✓
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 805	-6 115 ✓
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	81 253	81 943
	<hr/>	<hr/>
Varav bokfört värde mark	17 636	17 636

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar har rubricerats om och ingår i Förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har rubricerats om.

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 185 mkr (171 mkr). Värdering sker externt årsvis.

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

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

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

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

### **Not 12 Finansiella instrument**

	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<u>tkr, 2020-12-31</u>				
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Fordringar hos koncernföretag				
kortfristiga	518	0	518	518
Övriga kortfristiga fordringar	176	0	176	176
Kassa och bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>694</b>	<b>0</b>	<b>694</b>	<b>694</b>
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Skulder till koncernföretag långfristiga	75 035	0	75 035	75 035
Övriga kortfristiga skulder	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa</b>	<b>75 036</b>	<b>0</b>	<b>75 036</b>	<b>75 036</b>

<u>tkr. 2019-12-31</u>	<u>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</u>	<u>Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa redovisat värde</u>	<u>Verkligt värde</u>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Hysesfordringar	1	0	1	1
Fordringar hos koncernföretag kortfristiga	53 453	0	53 453	53 453
Övriga kortfristiga fordringar	<u>258</u>	<u>0</u>	<u>258</u>	<u>258</u>
<b>Summa</b>	<b>53 712</b>	<b>0</b>	<b>53 712</b>	<b>53 712</b>

	<u>Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa redovisat värde</u>	<u>Verkligt värde</u>
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Skulder till koncernföretag kortfristiga	32 431	0	32 431	32 431
Skulder till koncernföretag långfristiga	<u>92 191</u>	<u>0</u>	<u>92 191</u>	<u>92 191</u>
<b>Summa</b>	<b>124 622</b>	<b>0</b>	<b>124 622</b>	<b>124 622</b>

Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med dess verkliga värde.

### Not 13 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	4 860
Årets resultat	-647
	<u>4 213</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	4 213
	<u>4 213</u>

**Not 14 Uppskjuten skatteskuld**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	1 418	1 276
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>1 418</u>	<u>1 276</u>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

**Not 15 Upplåning**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 16 Långfristiga skulder hos koncernföretag**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 191	92 191 ✓
- Tillkommande skulder	-	-
- Avgående skulder	-17 156	-
- Omklassificeringar m m	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>75 035</u>	<u>92 191</u> ✓
Utgående redovisat värde	<u>75 035</u>	<u>92 191</u>

**Not 17 Likvida medel**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Banktillgodohavanden	-	-
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckningar	95 000 ✓	95 000 ✓
Summa ställda säkerheter	<u>95 000 ✓</u>	<u>95 000 ✓</u>

## **Not 19      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

SBB har gjort en utvärdering av effekten av coronaviruset/covid 19 på bolagets verksamhet. Bedömningen är att SBB:s trygga kassaflöden endast marginellt påverkas av konjunkturen och omvärldsfaktorer då kassaflödena huvudsakligen kommer från hyresgäster som är skattefinansierade av de nordiska staterna alternativt hyresreglerade hyresrätter. Bolaget har en lång ränte- och kapitalbindning och har bortsett från företagscertifikat endast mindre förfall de närmaste 12 månaderna. Förfallen av företagscertifikat är säkerställda med back up-faciliteter. SBB har antagit en kontinuitetsplan med riktlinjer för verksamheten under covid 19-krisen samt fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2021-\_\_\_\_\_ för fastställelse.

Stockholm 2021-\_\_\_\_\_

Ilija Batljan  
Ordförande

Eva-Lotta Strid  
Styrelseledamot

Oscar Lekander  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-\_\_\_\_\_.

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor