

**SBB Vallentuna Mörby 1:18 KB**  
**Org nr 969601-2633**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Komplementären avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, äger och förvaltar fastigheter.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året namnändrats från Hemfosa Vallentuna Mörby 1:18 KB till SBB Vallentuna Mörby 1:18 KB.

Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K2 till RFR2.

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>
Hyresintäkter	tkr	2 466	2 334	1 978	1 171
Driftsnetto	tkr	876	638	- *	- *
Balansomslutning	tkr	16 508	16 309	41 929	- *
Soliditet	%	4,0	4,1	2,0	2,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

\* Uppgifter saknas för tidigare räkenskapsår då bolaget tidigare redovisade enligt K2.

### Resultatfördelning

Bolagets resultat, -8 864 kr, disponeras i sin helhet av komplementären SBB Gästrike AB (556663-1676).

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	5	2 466	2 334
Övriga rörelseintäkter		139	65
Driftkostnader		-989	-796
Underhåll		-506	-764
Förvaltningsadministration		-93	-60
Fastighetsskatt		-141	-141
<b>Driftnetto</b>	5	<u>876</u>	<u>638</u>
Centraladministration		-63	-108
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-551</u>	<u>-546</u>
<b>Rörelseresultat</b>	6	262	-16
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	272	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-543</u>	<u>-232</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-271	-232
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-9	-248
<b>Årets förlust</b>		<u>-9</u>	<u>-248</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	9	15 544	15 753
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>15 544</u>	<u>15 753</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>	10		
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	6	892	420
Övriga kortfristiga fordringar		51	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21	31
		<u>964</u>	<u>556</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>964</u>	<u>556</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>16 508</u>	<u>16 309</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>			
Eget kapital vid årets början		668	668
Insättningar och uttag under året		-	248
Årets förlust		-9	-248
<b>Summa eget kapital</b>		<u>659</u>	<u>668</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	10, 11 6	15 035	14 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>15 035</u>	<u>14 900</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	10	29	71
Aktuella skatteskulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		783	668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>814</u>	<u>741</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>16 508</u>	<u>16 309</u>

## Förändringar i eget kapital

	Totalt eget <u>kapital</u>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>668</b>
Insättningar och uttag under året	248
Årets resultat och totalresultat	<u>-248</u>
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>668</b>
Insättningar och uttag under året	-
Årets resultat och totalresultat	<u>-9</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>659</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		262	-16
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i> - Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		551	546
Erhållen ränta		272	-232
Erlagd ränta		-543	-33
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>		542	265
Förändring av kortfristiga fordringar		-408	25 173
Förändring av kortfristiga skulder		73	-25 587
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital</b>		207	-149
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	9	-342	-99
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-342	-99
Insättningar och uttag under året		-	248
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag		135	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		135	248
<b>Kassaflöde</b>		0	0
<b>Periodens kassaflöde</b>		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	12	0	0

## **Noter**

### **Not 1 Allmän information**

SBB Vallentuna Mörby 1:18 KB med org nr 969601-2633 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget ägs till 1 % av komplementären Samhäll 59 AB och till 99 % av kommanditdelägaren Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB, båda med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som SBB Vallentuna Mörby 1:18 KB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

SBB Vallentuna Mörby 1:18 KB 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.

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 till Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Bytet av redovisningsprincip har inte inneburit några förändringar i de siffror som redovisades föregående räkenskapsår.

Bolaget har tagit i beaktande de ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.



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 förknippade med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

## **BALANSRÄKNING**

### **Förvaltningsfastigheter**

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet 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	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

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

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

### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### **Andelar i intresseföretag**

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

### **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.

### **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.

#### **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**

##### *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.

##### *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.

#### **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	1 973	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	5 967	-
Förfaller till betalning senare än fem år	2 390	-
	<u>10 330</u>	<u>0</u>

Uppgifter saknas för tidigare räkenskapsår då bolaget tidigare redovisade enligt K2.

## 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 belöpanderänta. 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)	44	146
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	892	420
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	15 035	14 900
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ränteintäkter koncernföretag	272	-
Summa	<u>272</u>	<u>0</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Räntekostnader koncernföretag	542	231
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	<u>543</u>	<u>232</u>



**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 500	20 401
Inköp	342	99
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 842	20 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 747	-4 201
Årets avskrivningar	-551	-546
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 298	-4 747
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	15 544	15 753
	<hr/>	<hr/>
Varav bokfört värde mark	253	253

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 35 mkr (\*uppgift saknas för fg år). 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 10 Finansiella instrument**

<u>tkr. 2020-12-31</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>				
Fordringar hos koncernföretag kortfristiga	892	0	892	892
Övriga kortfristiga fordringar	<u>51</u>	<u>0</u>	<u>51</u>	<u>51</u>
<b>Summa</b>	<b>943</b>	<b>0</b>	<b>943</b>	<b>943</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 långfristiga	15 035	0	15 035	15 035
Leverantörsskulder	<u>29</u>	<u>0</u>	<u>29</u>	<u>29</u>
<b>Summa</b>	<b>15 064</b>	<b>0</b>	<b>15 064</b>	<b>15 064</b>
	<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>				
Fordringar hos koncernföretag kortfristiga	420	0	420	420
Övriga kortfristiga fordringar	<u>105</u>	<u>0</u>	<u>105</u>	<u>105</u>
<b>Summa</b>	<b>525</b>	<b>0</b>	<b>525</b>	<b>525</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 långfristiga	14 900	0	14 900	14 900
Leverantörsskulder	<u>71</u>	<u>0</u>	<u>71</u>	<u>71</u>
<b>Summa</b>	<b>14 971</b>	<b>0</b>	<b>14 971</b>	<b>14 971</b>

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

**Not 11      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>		
Summa	0	0

**Not 12      Likvida medel**

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

**Not 13      Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
<b>Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckningar	-	14 900
Summa ställda säkerheter	0	14 900

#### **Not 14      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.

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

Komplementär SBB Gästrike AB genom:

Eva-Lotta Strid

**SBB Vallentuna Mörby 1:18 KB**  
**Org nr 969601-2633**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Komplementären avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

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

**Undertecknad styrelseledamot/VD i SBB Vallentuna Mörby 1:18 KB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_\_.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.**

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Namnförtydligande:**

\_\_\_\_\_