

Årsredovisning för
SBF Bostad Norra Fastighets AB
556693-1043

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Noter	7-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF Bostad Norra Fastighets AB, org.nr 556693-1043 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger 7 fastigheter: Ekorren 4, Älgen 9, Älgen 6, Örnen 7, Staren 5, Mössmakaren 4 och Mössmakaren 7. Alla fastigheterna är belägna i Skellefteå.

Bolaget äger även dotterbolaget SBF Skellefteå Horn 8 AB, org nr 559375-3089, med säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av SBF 14 Holding 3 AB, org.nr 559139-1650, med säte i Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kkr 2020-12-31
Hysesintäkter	4 208	8 004	7 907	7 842	8 140
Rörelseresultat	-28 022	-5 664	-1 628	781	1 168
Resultat efter finansiella poster	-30 238	-10 592	2 315	86	398
Balansomslutning	52 013	104 860	110 184	103 706	98 143

Se not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget förvärvat SBF Bostad Fastigheter 55 AB org.nr 559365-7165, med dess dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 56 AB org.nr 559365-7173, SBF Bostad Fastigheter 57 AB org.nr 559365-7181 och SBF Bostad Fastigheter 58 AB org.nr 559365-7199. Bolaget har strax därefter sålt fastigheterna Göken 3, Göken 4 och Göken 5 till det nya indirekt helägda dotterbolaget SBF Bostad Fastigheter 56 AB org.nr 559365-7173, fastigheten Kastor 5 till SBF Bostad Fastigheter 57 AB org.nr 559365-7181 samt fastigheterna Rödhaken 3 och Tegelslagaren 1 till SBF Bostad Fastigheter 58 AB org.nr 559365-7199. Därefter har dotterbolaget SBF Bostad Fastigheter 55 AB sålt dessa dotterbolag.

I samband med årsbokslutet har nedskrivning av aktier i dotterbolaget SBF Skellefteå Horn 8 AB, 559375-3089 skett med 800 tkr samt har nedskrivningar av fastigheter gjorts med totalt 1 073 tkr. Fastigheten Älgen 6 har skrivits ned med 518 tkr och Mössmakaren 7 med 555 tkr.

Viktiga förhållanden

Fokus framåt kommer fortsatt att vara på stabila intäkter och smart kostnadshantering, vilket är centrala parametrar för bolagets långsiktiga uthållighet. Starka hyresökningar under året har delvis bidragit till att minska gapet mot den höga inflationen de senaste åren. Vår bedömning är att även kommande år kommer att generera hyresökningar kring 4 - 5 procent vilket ytterligare kan möjliggöra justering av hyrororna i linje med kostnadsökningarna.

Transaktionsvolymen 2024 har varit avvaktande på grund av osäkra omvärldsfaktorer och en osäkerhet kring korrekt prisbild. Drifnetton har under året ökat, men marknadsvärdena har varit stabila, vilket beror på att avkastningskraven ökat något. Tillsammans med stigande hyror samt lägre

marknadsränta bidrar detta till goda förutsättningar för en balanserad transaktionsmarknad nästa år.

Vakansen har generellt ökat något i landet, vilket kan ses som en effekt av negativ reallöneökning de senaste åren. Med avtagande inflation och positiva förväntningar på att reallönerna ökar skapas dock mer utrymme för befolkningen att spendera på såväl sitt boende som andra områden.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att förlusten enligt balansräkningen, 12 661 519 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	12 661 519
Summa	12 661 519

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Hysesintäkter		4 208 004	8 004 023
Fastighetskostnader		<u>-2 347 372</u>	<u>-4 629 376</u>
		1 860 632	3 374 647
Driftsnetto			
Centrala administrationskostnader		-891 927	-1 637 725
Övriga rörelseintäkter		-	30 118
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 8,9		-1 512 639	-7 431 092
Resultat försäljning fastigheter		<u>-27 478 188</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		-28 022 122	-5 664 052
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-200 000	-1 500 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	67 810	59 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-2 083 940</u>	<u>-3 487 451</u>
Resultat efter finansiella poster		-30 238 252	-10 591 571
Bokslutsdispositioner	6	<u>-331 277</u>	<u>-283 013</u>
Resultat före skatt		-30 569 529	-10 874 584
Skatt på årets resultat	7	556 494	2 103 576
Årets resultat		<u>-30 013 035</u>	<u>-8 771 008</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	44 316 158	92 619 063
Inventarier, verktyg och installationer	9	516 254	1 193 894
Pågående nyanläggningar	10	363 425	416 397
		<u>45 195 837</u>	<u>94 229 354</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	5 150 097	5 900 097
		<u>5 150 097</u>	<u>5 900 097</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 345 934</u>	<u>100 129 451</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 456	10 067
Fordringar hos koncernföretag		38 178	3 078 873
Aktuell skattefordran		416 960	383 108
Övriga fordringar		1 123 027	1 083 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 321	174 994
		<u>1 666 942</u>	<u>4 730 430</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 666 942</u>	<u>4 730 430</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 012 876</u>	<u>104 859 881</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		3 306 744	4 453 269
Summa bundet eget kapital		3 406 744	4 553 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		42 674 554	38 905 038
Årets resultat		-30 013 035	-8 771 008
Summa fritt eget kapital		12 661 519	30 134 030
Summa eget kapital		16 068 263	34 687 299
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		133 800	110 700
		133 800	110 700
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		905 393	1 476 172
		905 393	1 476 172
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,13	31 446 777	63 706 500
Leverantörsskulder		591 617	538 136
Skulder till koncernföretag		2 299 459	3 238 415
Övriga kortfristiga skulder		-	11 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		567 567	1 091 330
		34 905 420	68 585 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 012 876	104 859 881

Rapport över förändring i eget kapital

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	4 453 269	2 228 432
Uppskrivningsfond - omklassificering	-1 073 485	2 224 837
Omföring mellan bundet och fritt eget kapital	-73 040	-
Totalt bundet eget kapital	3 406 744	4 553 269
IB fritt eget kapital	30 134 030	-1 443 165
Omföring mellan bundet och fritt eget kapital	73 040	73 040
Uppskrivningsfond - omklassificering	1 073 484	-2 224 837
Aktieägartillskott	11 394 000	42 500 000
Årets resultat	-30 013 035	-8 771 008
UB totalt fritt eget kapital	12 661 519	30 134 030
Totalt eget kapital	16 068 263	34 687 299

ank=20250603:2025060400129



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kr (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader, aktiverade förbättringsåtgärder samt avsättningar gjorda i samband med förvärvet avseende planerade förbättringsåtgärder. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Nedskrivning sker vid bestående nedgång. Ingen uppskrivning sker.

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	10-20 %

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. En fastighet består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter, vars nyttjandeperiod varierar från 30 år till 200 år.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	200 år
- Yttertak	30 - 60 år
- Fasad	70 år
- Fönster	50 år
- Installationer (hiss, värme, el, ventilation mm)	40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning, mm	30 år

Nyttjandeperioden för byggnadens stomme bedöms vara minst 200 år. Byggnadernas stommar bedöms mot bakgrund av kunskap och erfarenhet ha lång livslängd, varför nyttjandeperioden förutsätts vara lång för denna komponent. Nyttjandeperiodens längd för komponenten yttertak är starkt beroende av det material taket är gjort av. Ett papptak har exempelvis betydligt kortare livslängd än ett plåttak.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Nedskrivning av en tillgång sker när det redovisade värdet överstiger s.k återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet)..

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Kundfordringar och övriga fordringar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde

Aktier i dotterbolag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar och med eventuella med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga skillnader i underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och inte har nuvärdesberäknats.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets skatt.

Aktieägartillskott som erhållits redovisas direkt i eget kapital.

Leasing

Operationell leasing

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren.

Bolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt. Leasingavgifter (intäkterna) periodiseras linjärt över leasingperioden. Bolaget hyr nästan uteslutande ut bostäder och den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 3 månader.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har varken i år eller föregående år haft några anställda och ej heller utbetalat några löner.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning	600 000	-
Nedskrivningar	-800 000	-1 500 000
Summa	-200 000	-1 500 000

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	38 178	33 205
Ränteintäkter, övriga	29 632	26 727
Summa	67 810	59 932

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-64 121	-392 052
Räntekostnader, övriga	-2 019 819	-3 095 399
Summa	-2 083 940	-3 487 451

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-308 177	-263 313
Periodiseringsfond, årets avsättning	-23 100	-19 700
Summa	-331 277	-283 013

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-14 287	-12 215
Skatt på grund av ändrade taxer	2	-23 984
Uppskjuten skatt	570 779	2 139 775
Summa	556 494	2 103 576

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
-Vid årets början	76 726 774	79 457 388
-Omklassificering	-	-4 745 093
-Årets anskaffning	578 849	2 014 479
-Avyttringar och utrangeringar	-42 435 615	-
Vid årets slut	34 870 008	76 726 774
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
-Vid årets början	-4 442 129	-4 143 818
-Omklassificering	24 345	375 580
-Årets avskrivning	-303 494	-673 891
-Avyttringar och utrangeringar	1 590 216	-
Vid årets slut	-3 131 062	-4 442 129
Ackumulerad nedskrivningar byggnader		
-Vid årets början	-4 390 175	-
-Årets nedskrivning	-	-6 534 851
-Omklassificering	-2 144 676	-
-Återförda nedskrivningar på sålda fastigheter	4 414 519	-
-Årets nedskrivning på uppskrivning	-	2 144 676
Vid årets slut	-2 120 332	-4 390 175
Ackumulerade uppskrivningar byggnader		
-Vid årets början	5 159 324	2 646 660
-Omklassificering	2 144 676	4 657 340
-Årets nedskrivning på uppskrivning	-1 073 484	-2 144 676
Vid årets slut	6 230 516	5 159 324
Ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar		
-Vid årets början	-706 055	-345 188
-Omklassificering	-24 345	-287 827
-Årets avskrivning	-73 040	-73 040
Vid årets slut	-803 440	-706 055
Utgående bokfört värde byggnader	35 045 690	72 347 739
Markanläggning		
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning		
-Vid årets början	345 885	345 885
-Årets anskaffning	-	-
Årets avyttring	-289 760	-
Vid årets slut	56 125	345 885
Ackumulerade avskrivningar markanläggning		
-Vid årets början	-18 974	-1 678
-Årets avyttring	14 996	-
-Årets avskrivningar	-2 808	-17 296
Vid årets slut	-6 786	-18 974
Utgående bokfört värde markanläggning	49 339	326 911

Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden mark

-Vid årets början	19 944 413	19 944 413
-Avyttringar och utrangeringar	-10 723 284	-
Vid årets slut	9 221 129	19 944 413

Utgående bokfört värde mark

9 221 129 **19 944 413**

Summa utgående bokfört värde

44 316 158 **92 619 063**

Skattemässigt restvärde byggnader och mark

21 303 414 40 842 302

Not 9 Inventarier

2024-12-31 2023-12-31

Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	1 393 413	1 290 938
Nyanskaffningar	76 640	102 475
Avyttringar och utrangeringar	-805 244	-
Vid årets slut	664 809	1 393 413

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-199 519	-67 504
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	110 776	-
Årets avskrivning	-59 812	-132 015
Vid årets slut	-148 555	-199 519

Utgående bokfört värde inventarier

516 254 **1 193 894**

Not 10 Pågående nyanläggningar

2024-12-31 2023-12-31

Vid årets början	416 397	1 674 186
Investeringar	1 083 441	715 345
Aktiveringar	-673 874	-1 973 134
Försäljning fastigheter	-462 539	-
Redovisat värde vid årets slut	363 425	416 397

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 900 097	4 400 097
-Förvärv	50 000	-
-Aktieägartillskott	-	3 000 000
-Nedskrivning	-800 000	-1 500 000
Redovisat värde vid årets slut	5 150 097	5 900 097

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
SBF Skellefteå Horn 8 AB, 559375-3089, Stockholm	25 000	100	5 100 097
SBF Bostad Fastigheter 55 AB, 559365-7165, Stockholm	50 000	100	50 000
			5 150 097

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	31 446 777	63 706 500
	31 446 777	63 706 500

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 950 000	65 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2025 pågår runt om i landet. Utfallet i de förhandlingar som hittills är avslutade varierar. Förhandlingarna gällande SBF Bostad Norra Fastighets AB är vid tidpunkten för upprättande av denna årsredovisning ej avslutade.

Inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 15 Koncernuppgifter

Bolaget ingår i en koncern där SBF Bostad AB, org nr 559056-4000 upprättar koncernredovisning med säte i Stockholm.

Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm den dagen enligt vår elektroniska underskrift

Sebastian Brindelid
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Blommé
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545962610

Dokument

1444- Årsredovisning 2024
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-05-06 09:33:21 CEST (+0200) av Ulrika Romson (UR)
Färdigställt 2025-05-07 14:39:24 CEST (+0200)

Initierare

Ulrika Romson (UR)
SBF Fonder AB
ulrika.romson@sbfonder.se
+46708217141

Signerare

Sebastian Brindelid (SB)
Personnummer 880621-2018
sebastian.brindelid@sbfonder.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sebastian Karl Emil Brindelid"
Signerade 2025-05-06 16:39:08 CEST (+0200)

Henrik Blommé (HB)
Personnummer 880930-0653
henrik.blomme@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Henrik Gunnar Blommé"
Signerade 2025-05-07 14:39:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

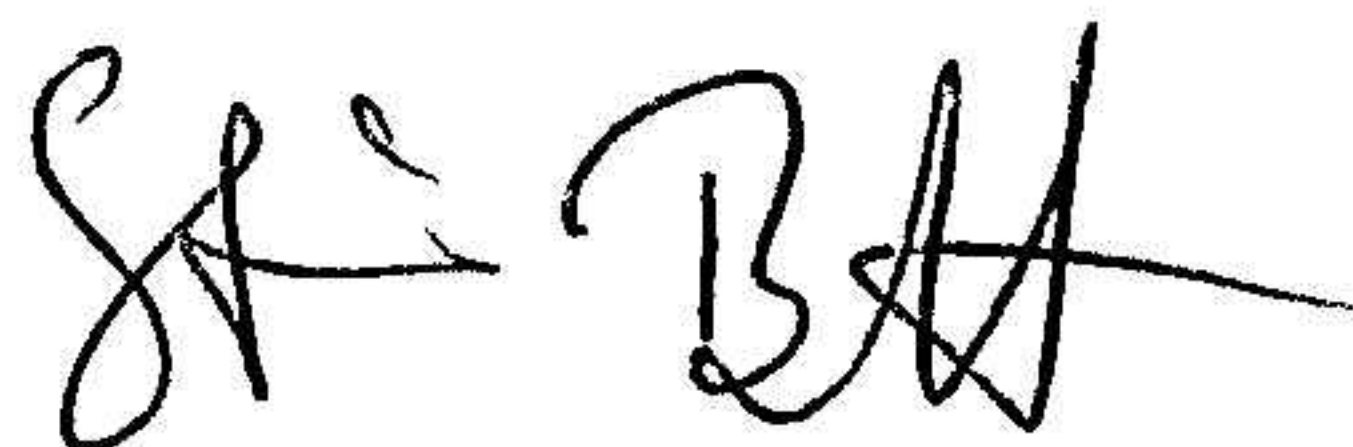


Fastställelseintyg

Undertecknad ledamot i SBF Bostad Norra Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 20 maj 2025 i Stockholm

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

den 30 maj 2025 Stockholm



Sebastian Brindelid
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Bostad Norra Fastighets AB, org. nr 556693-1043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF Bostad Norra Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBF Bostad Norra Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF Bostad Norra Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 revisions sed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SBF Bostad Norra Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF Bostad Norra Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 7 maj 2025

KPMG AB

Henrik Blommé
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."

Henrik Gunnar Blommé

Auktoriserad revisor

Serienummer: a377b7d1986474[...]c03f141ad3dd5

IP: 90.228.xxx.xxx

2025-05-07 12:39:58 UTC



enk=20250603:2025060400136

Penneo dokumentnyckel: 7Y5F3-3SNHX-23UV9-QQ64I-1R38N-XRLN5

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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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