

Årsredovisning för  
**SBF 14 Holding 3 AB**  
559139-1650

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

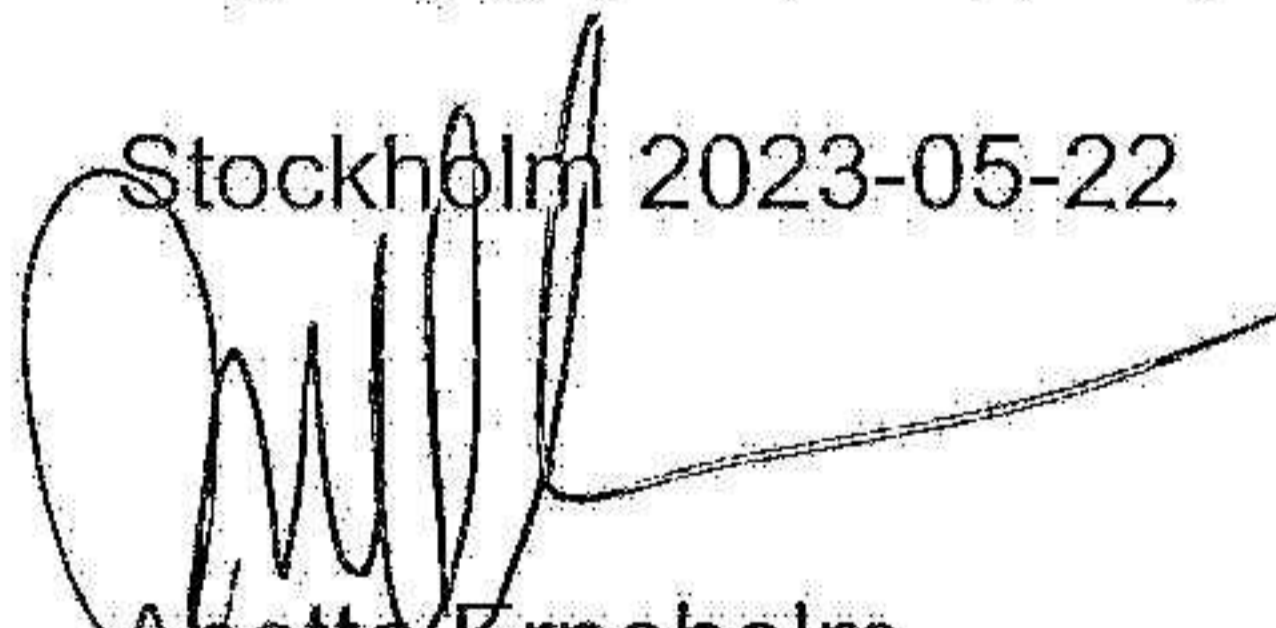
Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Noter	6-8
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SBF 14 Holding 3 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-22. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Stockholm 2023-05-22



Anette Erneholt  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF 14 Holding 3 AB, 559139-1650, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget som har sitt säte i Stockholm, skall äga och förvalta fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Svenska Bostadsfonden 14 AB, org.nr 559056-4000, med säte i Stockholm.

Bolaget äger följande dotterbolag: SBF 14 Fastigheter 21 AB, org.nr 559139-1635 som äger fastigheterna Rosengård 15 och Rosengård 16, SBF 14 Fastigheter 22 AB, org.nr 559139-1643 som i sin tur äger fastigheten Rustmästaren 2, SBF 14 Laholmskräftan Fastighets AB org.nr 559136-4053 som äger fastigheterna Abborren 11, Jungrun 2 och Kräftan 22, SBF Bostad Norra Fastighets AB 556693-1043 som äger 14 fastigheter: Göken 3, Göken 4, Göken 5, Ekorren 4, Älgen 9, Älgen 6, Kastor 5, Ören 7, Tegelslagaren 1, Staren 5, Rödhaken 3, Mössmakaren 4, och Mössmakaren 7, samt bolaget SBF 12 Getingen Fastigheter AB 559073-5857 som har fastigheten Getingen 4.

### Väsentliga händelser under året

År 2022 har varit ett händelserikt år med kriget i Ukraina, kraftigt stigande räntor och ökad inflation. Detta har förändrat förutsättningarna för många branscher och verksamheter däribland fastighetsbranschen. Ökade energipriser och allmänna kostnadsökningar är något som har präglat detta år.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr
Nettoomsättning	1 724	1 722	2 049	1 978	
Resultat efter finansiella poster	1 532	-2 823	-844	-236	
Balansomslutning	8 030	5 096	6 422	2 585	

Definitioner: se not 9

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 589 658, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning	1 539 000
Balanseras i ny räkning	50 658
<b>Summa</b>	<b>1 589 658</b>

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Föreslagen utdelning påverkar inte väsentligt bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser, varken på kort eller lång sikt, och är därför förenlig med försiktighetsprincipen.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		1 723 790	1 721 984
		<u>1 723 790</u>	<u>1 721 984</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 779 983	-1 885 909
		<u>-56 193</u>	<u>-163 925</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i dotterföretag	3	1 588 000	-2 659 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		8	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-	-146
		<u>1 531 815</u>	<u>-2 823 071</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	4	57 097	163 925
		<u>1 588 912</u>	<u>-2 659 146</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat		-185	-
		<u>1 588 727</u>	<u>-2 659 146</u>
<b>Årets resultat</b>			

2023053126845

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	1 855 000	250 000
		<u>1 855 000</u>	<u>250 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 855 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 164 348	4 837 707
Övriga fordringar		10 442	7 971
		<u>6 174 790</u>	<u>4 845 678</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 174 790</b>	<b>4 845 678</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 029 790</b>	<b>5 095 678</b>

2023053126846

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		931	2 660 077
Årets resultat		1 588 727	-2 659 146
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 589 658</b>	<b>931</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 639 658</b>	<b>50 931</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		300	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>300</b>	<b>-</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		6 373 147	4 937 123
Skatteskulder		185	-
Övriga kortfristiga skulder		-	107 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 500	-
<b>Summa skulder</b>		<b>6 389 832</b>	<b>5 044 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 029 790</b>	<b>5 095 678</b>

2023053126847

## Rapport över förändring i eget kapital

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
IB fritt eget kapital	931	77
Erhållet aktieägartillskott	-	2 660 000
Årets resultat	1 588 727	-2 659 146
<b>UB totalt fritt eget kapital</b>	<b>1 589 658</b>	<b>931</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>1 639 658</b>	<b>50 931</b>

2023053126848



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **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 m m**

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

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

#### *Redovisning i 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.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

#### *Aktier i dotterbolag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade nedskrivningar och eventuellt 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.

#### *Intäkter*

Det flöde 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.

2023053126849

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har under året ej haft några anställda och ej heller utbetalt några löner.

## Not 3 Resultat från andelar i dotterföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning	1 588 000	-
Nedskrivningar	-	-2 659 000
<b>Summa</b>	<b>1 588 000</b>	<b>-2 659 000</b>

## Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	3 603 302	729 785
Lämnade koncernbidrag	-3 545 905	-565 860
Periodiseringsfond, årets avsättning	-300	-
<b>Summa</b>	<b>57 097</b>	<b>163 925</b>

## Not 5 Andelar i dotterföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	250 000	250 000
-Aktieägartillskott	1 605 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 855 000</b>	<b>250 000</b>

## Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Org nr	Andel %	Bokfört värde
SBF 12 Getingen Fastigheter AB, 559073-5857	100	170 000
SBF 14 Fastigheter 21 AB, 559139-1635	100	610 000
SBF 14 Fastigheter 22 AB, 559139-1643	100	870 000
SBF 14 Laholmskräftan Fastighets AB, 559136-4053	100	155 000
SBF Bostad Norra Fastighets AB, 556693-1043	100	50 000
		<b>1 855 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelse	Inga	Inga

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Även år 2023 präglas av kriget i Ukraina, stigande räntor och ökad inflation. Den indirekta risken är att hyresgästerna inte kommer att kunna fullgöra sina hyresbetalningar vid ett utdraget förlopp. Styrelse och ledning följer utvecklingen nogsamt och vidtar eventuella åtgärder vid behov.

### Not 8 Koncernuppgifter

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

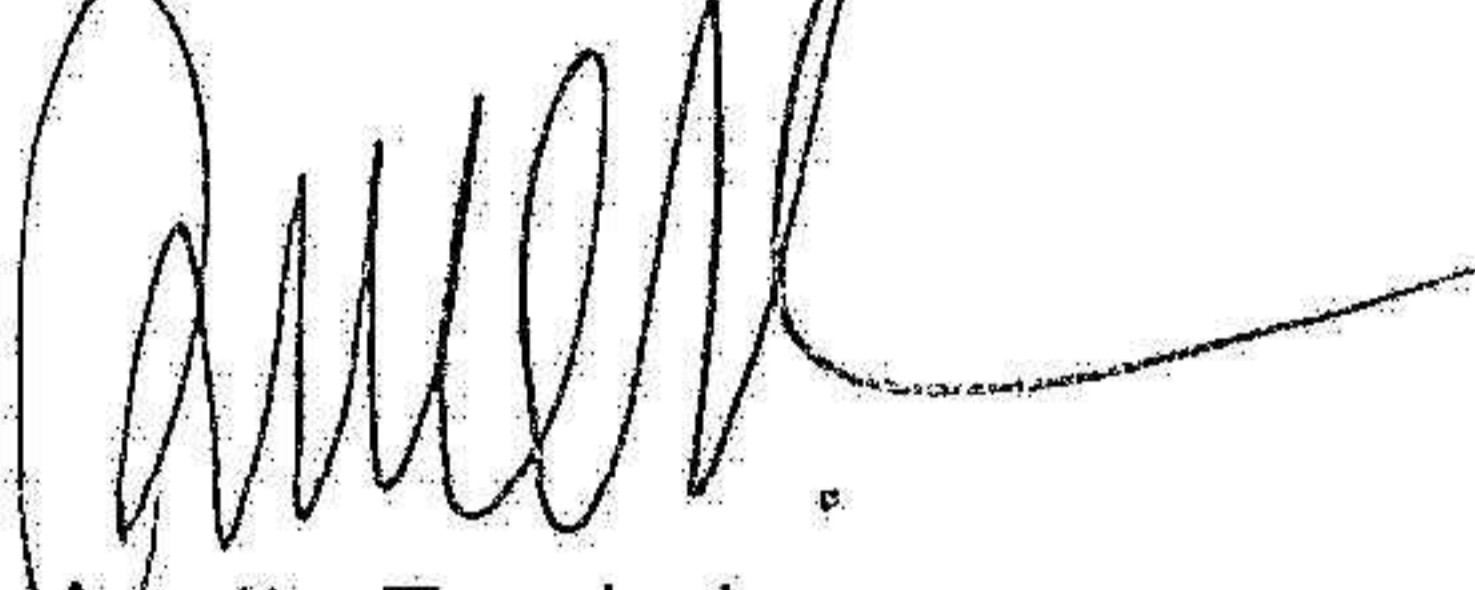
### Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

## Underskrifter

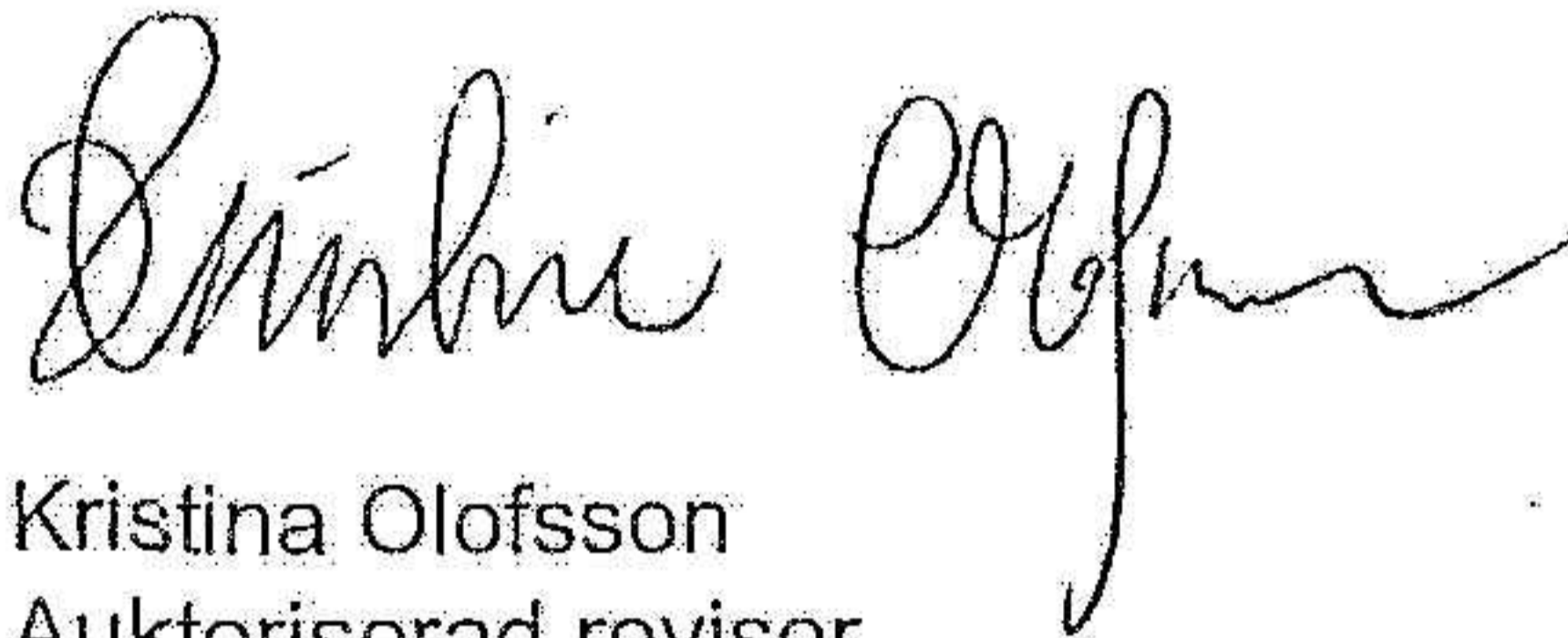
Stockholm 2023-05-10



Anette Erneholm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-||

KPMG AB



Kristina Olofsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF 14 Holding 3 AB, org. nr 559139-1650

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF 14 Holding 3 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBF 14 Holding 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF 14 Holding 3 AB enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 14 Holding 3 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 14 Holding 3 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 styrelseledamoten 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.

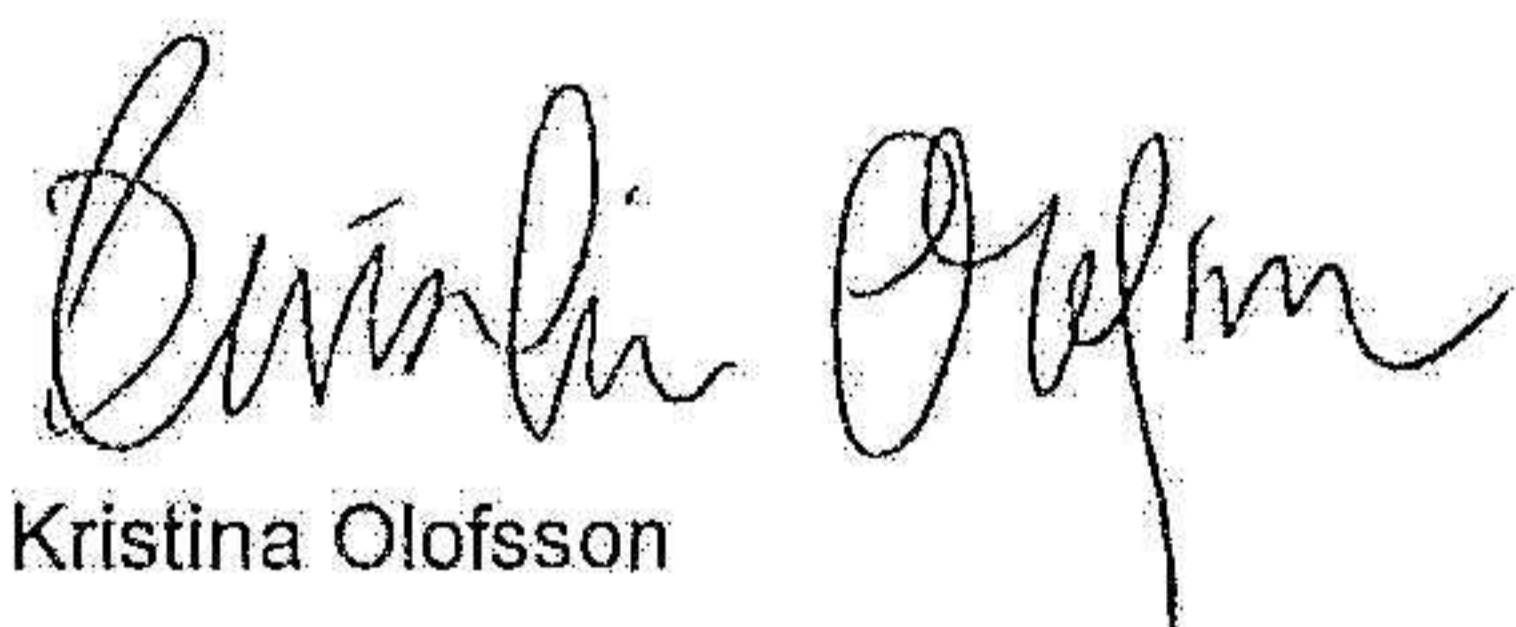
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2023-05-11

KPMG AB



Kristina Olofsson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

