

Årsredovisning

för

Stabelo Fund 1 AB (publ)

559075–0203

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Rapport över totalresultat	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen och verkställande direktören för Stabelo Fund 1 AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Stabelo Fund 1 AB (publ) 559075–0203, med säte i Stockholm, är en alternativ investeringsfond (AIF) som erbjuder institutionella investerare möjligheten att investera i bolån till privatpersoner. Bolaget och dess förvaltare Stabelo Asset Management AB står under tillsyn av Finansinspektionen under Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget riktar sig till professionella investerare som söker exponering mot portföljer av bolån med mycket hög kreditvärdighet. Investeringen sker genom vinstandelslån som Bolaget emitterar regelbundet. Vinstandelslånen löper med kvartalsvis kupong vilket motsvarar bolånens inbetalda räntor med avdrag för Bolagets servicekostnader samt förvaltningsavgift. Bolagets vinstandelslån är noterade på NGM:s reglerade marknad, Main Regulated i Stockholm.

Bolån som bolaget investerar i ska uppfylla Bolagets strikta placeringspolicy. Det innebär att investeringar görs endast om bolånen uppfyller högt ställda krav på bl.a. belåningsgrad, skuldkvot, fallissemangsrisk samt passerar en konservativ så kallad Kvar-att-leva-på-kalkyl som testar låntagarhushållets motståndskraft mot högre räntor. Som följd av den strikta placeringspolicyn är kreditrisken låg i portföljen, den vägda genomsnittliga belåningsgraden är 43,2% (39,5%) och LTI-kvoten är 3 (3). Se även not 2 för kreditrisk och övriga risker.

Mer information om Stabelo Fund 1 AB (publ) investeringsportfölj redovisas i investeringsrapporter till investerare som löpande publiceras kvartalsvis på Stabelo Assets Management AB:s hemsida, <http://www.stabeloassetmanagement.se>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har varit verksamt sedan januari 2018 med löpande förvärv av bolåneportföljer som uppfyller Bolagets strikta placeringspolicy från Stabelo AB, ett helägt dotterbolag till Stabelo Group AB. Per den 31 december 2023 uppgick Bolagets bolånestock till 18 267 Mkr (22 182). Övriga skulder uppgick till 227 447 Tkr (121 706), förändringen är hänförlig till ökade räntekostnader. Bolaget har under året noterat ytterligare en ISIN-serie på NGM:s reglerade marknad Main Regulated, 2023A med en emitterad volym på balansdag uppgående till 0 Mkr (-).

Oron i omvärlden har varit stor, bland annat på grund av det pågående kriget i Ukraina och den eskalerade konflikten i Israel. Under år 2023 har Riksbanken höjt styrräntan för att dämpa inflationen och den svenska kronan har varit svag. Bostadspriser sjönk i början av året för att sedan stabiliseras och visa tecken på att åter stiga i slutet av året. Tillväxten på bolånemarknaden har varit svag, i vissa månader har tillväxten varit negativ. Bolånetagare har svarat på ränteuppgången genom att öka sina amorteringar och gjort extraamorteringar där deras ekonomi tillåtit. Bolagets bolånestock minskade under året samtidigt som avkastningen steg kraftigt.

Den förhöjda nivån på bolånetagarnas amorteringar och lösen ledde till ökad likviditet i Bolaget. Avkastningen på likviditet är normalt lägre än avkastningen på bolån. Bolaget har genom teckningsåtaganden tillräcklig finansiering för sin löpande verksamhet och fondförvaltaren beslutade därför att återköpa skuldebrev i enlighet med fondens villkor.

Institutionella investerares intresse att investera i bolån till privatpersoner är fortsatt gott och Bolaget kontrakterade nya engagemang uppgående till 200 Mkr under året.

Realiserade kreditförluster är noll sedan Stabelo startade bostadsutlåning för över sex år sedan. Högre marknadsräntor kan påverka bolånetagares återbetalningsförmåga men Stabelo har hittills inte sett några tecken på betalningsproblem hos våra kunder. Kreditrisken påverkas även av värdet i de säkerheter som är lämnade i samband med bolånen. Den vägda genomsnittliga belåningsgraden i portföljen var 43,2% vid årsskiftet och den maximala belåningsgraden vid nyutlåning är 60%. Den relativt låga belåningsgraden ger god motståndskraft mot eventuella framtida kreditförluster.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Oron i omvärlden skapar svåröverskådliga effekter på de finansiella marknaderna och utvecklingen på bostadsmarknaden. Räntor på kortare löptider förväntas dock plana ut och kan senare komma att sjunka. Med enkla, transparenta och prisvärda bolån ser Stabelo med tillförsikt fram emot en normalisering av marknaden och att åter växa under år 2024.

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll och styrning

Till sin hjälp för att följa upp verksamheten har Bolagets förvaltare beslutat om policier och riktlinjer som hanterar olika delar av Bolagets verksamhet. Bolagets förvaltare står under Finansinspektionens tillsyn och den interna kontrollen är viktig för att tillse att Bolaget följer gällande regelverk och förordningar. Bolagets interna kontroll följs löpande upp av funktionerna för regelefterlevnad, risk och internrevision som rapporterar löpande till styrelsen för förvaltaren. Förvaltarens styrelse har därigenom möjlighet att löpande följa upp bolagets interna kontroll och styrning.

Bolagets finansiella ställning följs upp löpande genom att ett månadsbokslut upprättas och tillställs VD. Styrelsen behandlar vid varje ordinarie styrelsemöte ekonomin för bolaget.

Aktieinnehav

Beträffande ägande i Bolaget hänvisas till rubriken "Ägarförhållanden" nedan. Det finns inga rösträttsbegränsningar för aktieägarna vid röstning på bolagsstämma.

Styrelse samt bolagsordning

Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för en period på ett år. För ändring av bolagsordning gäller aktiebolagens krav samt godkännande av investerare i vinstandelslånen.

Det finns inga av årsstämman lämnade bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I interna riktlinjer har Bolagets förvaltare beslutat att ledande befattningshavares ersättning utgörs av fast grundlön och pensionsförmåner i enlighet med ITP1. Bolaget har inga anställda.

Grundläggande risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarhet på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på det finansiella resultatet för bolaget.

Kreditrisk är Bolagets mest väsentliga risk. Kreditrisken i Bolaget är risken för att bolånetagaren inte kan fullgöra sina åtaganden enligt skuldebrevet. Kreditrisken påverkas även av förändringar av värdet i de säkerheter som är lämnade i samband med bolånet. Säkerheter för bolånen består av pantbrev i fastigheter eller inteckningar i bostadsrätter. Styrelsen har det överordnande ansvaret för att inrätta och övervaka bolagets riskhanteringsram. För ytterligare information se not 2, "Finansiella risker".

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisning har lämnats i separat bilaga. Rapporten är upprättad i enlighet med Riktlinjer för fondbolagens marknadsföring och information upprättad av Fondbolagens förening och SFDR.

Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig på Stabelo Asset Management AB:s hemsida, <http://www.stabeloassetmanagement.se>.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Stabelo Asset Management AB org.nr 559064-2384, med säte i Stockholm, som även agerar som förvaltare för Bolaget i enlighet med Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Stabelo Asset Management AB ägs i sin tur till 100 % av Stabelo Group AB 559030-7996.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Ränteintäkter och rörelseintäkter	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	0	0
Balansomslutning	20 062 270	22 915 441	21 119 208	14 910 552	9 811 902
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 305 458
årets förlust	-11 953 779
	8 351 679
disponeras så att i ny räkning överföres	8 351 679

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter	4	876 296	352 084
Räntekostnader	4	-857 857	-295 331
Räntenetto	4	18 439	56 753
Nettoresultat av finansiella transaktioner	5	0	0
Summa rörelseintäkter		18 439	56 753
Övriga rörelsekostnader	6	-18 439	-56 753
Rörelseresultat		0	0
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat	7	-11 954	17 920
Årets resultat		-11 954	17 920

Rapport över totalresultat

Årets resultat	-11 954	17 920
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	-11 954	17 920

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	15	1 782 295	709 034
Utlåning till allmänheten	8, 9, 10, 11, 12	18 267 387	22 182 458
Uppskjuten skattefordran	16	5 852	17 805
Övriga tillgångar	13	1 810	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 926	5 789
SUMMA TILLGÅNGAR		20 062 270	22 915 441

SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL

Emitterade värdepapper	10, 11, 12, 17	18 646 641	22 753 306
Övriga skulder	18	227 447	121 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12, 19	1 179 331	19 624
Summa skulder och avsättningar		20 053 419	22 894 636

Aktiekapital		500	500
Balanserad vinst eller förlust		20 305	2 385
Årets resultat		-11 954	17 920
Summa eget kapital		8 851	20 805

SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL

20 062 270 22 915 441



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	26	2 359	2 885
Disposition av föregående års resultat		2 359	-2 359	0
Årets resultat			17 920	17 920
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	2 385	17 920	20 805
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	2 385	17 920	20 805
Disposition av föregående års resultat		17 920	-17 920	0
Årets resultat			-11 954	-11 954
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	20 305	-11 954	8 851

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier á 10 SEK

Stabelo Fund 1 AB har erhållit villkorade aktieägartillskott från Stabelo Asset Management AB som uppgår till totalt 2 500 000 SEK.

2024050705175



Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	-11 954	17 920
Förändring övriga tillgångar		-1 455	-249
Förvärv av bolån		3 973 100	-1 916 543
Förändring upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 744	-22 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 962 435	-1 921 772
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 275 520	1 866 598
Återbetalning lån	17	-4 164 693	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 889 174	1 866 598
Årets kassaflöde		1 073 261	-55 174
Likvida medel vid årets början		709 034	764 208
Likvida medel vid årets slut	15	1 782 295	709 034

Noter

Not 1 Väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Stabelo Fund 1 AB (publ) 559075-0203, med säte i Stockholm, är en alternativ investeringsfond (AIF) som erbjuder institutionella investerare möjligheten att investera i bolån till privatpersoner. Bolaget ägs till 100 % av Stabelo Asset Management AB 559064-2384 med säte i Stockholm, som även agerar som förvaltare för Bolaget i enlighet med Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Stabelo Asset Management AB ägs i sin tur till 100 % av Stabelo Group AB 559030-7996. Adressen för samtliga bolag är Sturegatan 15, 114 36 Stockholm.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) samt rådet för finansiell rapportering RFR 2. Bolaget tillämpar lagbegränsad IFRS. Uppställningen i balans- och resultaträkningen har anpassats enligt Lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL) då uppställningen är mer förenlig med bolagets verksamhet.

Årsredovisningen har upprättats med antagandet om fortlevnad och enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av finansiella tillgångar och skulder som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Den 19 mars 2024 godkände styrelsen de finansiella rapporterna för utfärdande. Dessa fastställs av ordinarie årsstämma den 19 mars 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Nya och ändrade redovisningsprinciper

Från 1 januari 2023 har ändringar gjorts i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som har förtydligat när en skuld ska klassificeras som kortfristig eller långfristig. Dessutom har kravet på upplysningar om redovisningsprinciper ändrats och avser väsentliga i stället för betydande redovisningsprinciper. Från 1 januari 2023 har ändringar gjorts i IAS 12 Inkomstskatter så att det blir tydligt att transaktioner som samtidigt ger upphov till både en tillgång och en skuld inte omfattas av undantaget från att redovisa uppskjuten skatt på temporära skillnader.

Viktiga antaganden och bedömningar för redovisningsändamål

Företagsledningen gör vissa bedömningar och uppskattningar för att fastställa värden på finansiella tillgångar och skulder. Dessa är hänförliga till finansiella tillgångar och vinstandelslån. De bedömningar och antaganden som företagsledningen gör, kommer påverka Bolagets tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Företagsledningens antaganden och bedömningar utvärderas löpande baserat på historisk erfarenhet och andra faktorer. Detta inbegriper förväntningar på framtida händelser som kan anses rimliga. De mest kritiska antaganden och bedömningar som görs berör bolåneportföljen och dess framtida kassaflöden. Detta beskrivs under avsnittet "Finansiella tillgångar".

Funktionell valuta

I årsredovisningen används svenska kronor (SEK) som funktionell och rapporteringsvaluta. Bolaget har endast transaktioner i svenska kronor (SEK).

Intäkter

Bolagets intäkter omfattas av räntor och avgifter från bolånen. Huvuddelen av intäkterna tillfaller vinstandelslånsinnehavaren i form av räntekostnader för vinstandelslånen.

Ränteintäkter

Ränteintäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöra bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nettoresultat av finansiella transaktioner

Nettoresultatet av finansiella transaktioner består av orealiserade värdeförändringar som uppstått genom värderingar av bolånekrediter och vinstandelslån.

Kostnader

Bolagets kostnader omfattas av räntor på vinstandelslån, förvaltningsavgift till förvaltaren, Stabelo Asset Management AB och servicekostnader för bolånen enligt serviceavtal till Stabelo AB.

Räntekostnader

Räntekostnaderna har tagits upp till verkligt värde av vad som erlagts eller kommer att erläggas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska kostnaderna kommer att belasta bolaget och kostnaderna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förvaltningsavgift och servicekostnad

Förvaltningsavgift och servicekostnader har tagits upp till verkligt värde av vad som erlagts eller kommer att erläggas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska kostnaderna kommer att belasta bolaget och kostnaderna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Klassificering av tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras som tillhörande en av följande kategorier:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Bolagets redovisning är baserad på verkligt värde och används för tillgångar och skulder enligt nedan:

- Bolån och värdepapper som tillgångar värderas till verkligt värde via resultaträkningen som en följd av Bolagets affärsmodell och
- Vinstandelslån utgivna av Bolaget som skulder värderas till verkligt värde och redovisas via resultaträkningen enligt IFRS 9 (fair value-option).

Detta är en följd av att bolånen på tillgångssidan tillsammans med vinstandelslånen på skuldsidan bildar en finansiell enhet i Bolaget som förvaltas i enlighet med Bolagets fondbestämmelser (Terms and Conditions). Bolaget förvaltas och utvärderas på verkligt värde principer och följer sedvanlig affärsmodell för alternativa fonders affärsmodeller.

Upplupet anskaffningsvärde används för kundfordringar, upplupen kupong och övriga poster som ej faller under definitioner ovan.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Verkligt värde är det marknadsvärde som Bolaget skulle erhålla om tillgången omsattes på marknaden på bokslutsdagen till en extern part. För att bestämma verkligt värde använder sig Bolaget av värderingsmetoder som är vedertagna på finansiella marknader. Detta för att värderingar ska vara konsistenta och använda sig av kvantifierbara marknadsdata över tid.

I tillämpningen av verkligt värde för tillgångar och skulder görs en prövning av värderingen i följande nivåer:

- Nivå 1 - Värderingen är baserad på noterade priser på en aktiv marknad identiska tillgångar och skulder.

- Nivå 2 - Värderingen är baserad på värderingstekniker där minsta nivån av viktig data är direkt eller indirekt tillgänglig marknadsdata.

- Nivå 3 - Värderingen är baserad på värderingstekniker där minsta nivån av viktig data inte är tillgänglig i form av marknadsdata.

För Bolagets tillgångar har Bolaget bedömt att nivå 2 är den mest korrekta metoden för värdering löpande. För Bolagets vinstandelslån som är noterade på en reglerad marknad är nivå 1 utgångspunkten för värdering av de finansiella skulderna. Dock har inga transaktioner avseende de noterade vinstandelslånen skett under perioden 2018 tom 2023. Därför har vinstandelslånen värderats i enlighet med nivå 2 i bokslutet.

Finansiella tillgångar

Bolagets affärsidé är att förvärva och förvalta bolån till privatpersoner. Dessa tillgångar är ej noterade eller handlade på någon marknad. Bolagets affärsmodell bygger på att tillgångarna ska förvaltas och värderas till verkligt värde. Bolånen värderas enligt nivå 2 för att så korrekt som möjligt värdera bolånen till verkligt värde.

Enligt Bolagets fondbestämmelser är bolån den enda tillåtna investeringskategorin. Andra räntebärande finansiella tillgångar får endast innehas som ett led i likviditetsförvaltningen, inte som ett innehav enligt Placeringspolicyn. Värdepapper som innehas för likviditetshantering klassificeras som omsättningstillgångar och värderas enligt nivå 1. Bolaget innehar inga värdepapper på balansdag.

Om bolån förvärvas från Stabelo AB, originator av bolån, förvärvas dessa till nominellt belopp plus upplupen ränta. Bolaget kan även förvärva bolån från externa parter, dock först efter godkännande av Bolagets investerare och om detta skulle ske, förvärvas bolånen till verkligt värde.

Huvudsakliga parametrar för Bolagets framtagande av priser för beräkning av verkligt värde för Bolagets tillgångar och skulder beskrivs nedan.

(i) Officiellt publicerade bolåneräntor per löptid för de sex största bolånegivarna förgående månad samt eventuella trender av dessa räntor

(ii) Marknadsräntor och räntekurvor för andra räntebärande finansiella instrument samt centralbankers styrräntor

(iii) Riskutvärdering av bolånemarknaden, övriga finansiella marknader samt finansiella läget i stort

(iv) Data om marknadsandelar och dess utveckling, allmän konkurrensutvärdering samt eventuella nya lagar eller regleringar.

Andra parametrar kan komma ifråga vid speciella marknadssituationer.

Bolaget har gjort följande kritiska antaganden och bedömningar som påverkar räkenskapsårets resultat:

(i) Räntekurvan som används för att beräkna diskonteringsräntorna för beräkning av verkligt värde för tillgångar och skulder är baserat på Stabelo AB:s bolåneräntor med hänsyn till bolånens risk respektive löptidsrisk.

(ii) I beräkningar för bolåneportföljens förväntade kreditförluster, används en beräknad sannolikhet för fallissemang, så kallat PD, framtaget via PD-data som UC AB har beräknat på bolagets faktiska bolånestock och för LGD som är beräknat på historiska huspris-data från SCB. Per 31 december 2023 är bolåneportföljens PD baserat på en sannolikhet beräknad av UC till 0,22 procent för betalningsanmärkningar per år i genomsnitt och en förväntad genomsnittlig löptid på tio år för bolånen. LGD är baserat på fyrtiosju års (1975-2022) historisk prisutveckling för småhus och ett antagande om normalfördelning.

Förväntade kreditförluster

Beräkning av de förväntade kreditförlusterna ingår i det bokförda verkliga värdet för tillgångar och skulder. Kreditrisken utvärderas löpande. Det finns ett samband mellan storleken på kreditrisken och de förväntade kreditförlusterna. Vid beräkningen av verkligt värde på bolåneportföljen, justeras detta med eventuella konstaterade och förväntade kreditförluster. Konstaterade och förväntade kreditförluster i bolåneportföljen utvärderas löpande med hänsyn till tex. bolånemarknaden, fastighetsvärden och samhällsekonomin. Vid konstaterad förlust och eventuell realisation av pant beaktas nuvärdet av eventuell realiserad pant, kostnader för hantering och tidsmässig estimering av realisation. Avseende förväntad förlust beräknas detta som sannolikheten för fallissemang för varje enskilt bolån multiplicerat med storleken på förlusten, beräknat på historiska husprisförändringar, multiplicerat med förväntad kreditexponering. Förlusten beräknas tidsmässigt infalla fem år från beräkningsdag. Förlusten nuvärdesberäknas med Stabelo AB:s femåriga utlåningsränta vid beräkningstillfället. Huvudsakliga parametrar för beräkning av Bolagets kreditförluster beskrivs nedan. Andra parametrar kan komma ifråga vid speciella marknadssituationer.

(i) Löptids PD beräknad som sannolikheten för kreditförlust baserat på en beräkning från en oberoende part och marknadsdata samt en migrationsmatris för PD beräknad av en oberoende aktör baserat på marknadsdata och en beräkning av löptid på samtliga utestående bolån i marknaden.

(ii) LGD för olika huspris-scenarios med hänsyn till historiska husprisdata och tidsvägda kostnader för hantering av pantrealisation.

Bolaget använder sig av statistiska metoder för att beräkna förväntade kreditförluster. Begrepp som används är:

PD - Sannolikheten för fallissemang hos bolånetagaren

LGD - Storleken på förlusten i händelse av fallissemang

EAD - Förväntad kreditexponering vid fallissemang

ECL - Förväntad kreditförlust

Förväntad förlust beräknas enligt $ECL=PD*LGD*EAD$

Kritiska antaganden och bedömningar per balansdagen om bolåneportföljen och dess framtida kassaflöden sammanfattas nedan:

Antaganden och bedömningar	Parametrar	Känslighet på balansdag
Verkligt värde för tillgångar och skulder	Räntekurvan: Stabelo AB:s bolåneräntor med hänsyn till bolånens risk respektive löptidsrisk	Baserat på modifierad duration är bolåneportföljens känslighet för 1 baspunkts förändring 0,0037% av portföljens verkliga värde.
Bolåneportföljens förväntade kreditförluster	Sannolikhet för fallissemang (PD) baserat på UC Risk Person poäng	Baserat på stresstest av bolåneportföljen resulterar en ökning av kunder i fallissemang från balansdagens nivå på 0,0% till 1,0% i en minskning med 0,0075% av portföljens verkliga värde.
Bolåneportföljens förväntade kreditförluster	Storleken på förlusten i händelse av fallissemang (LGD)	Baserat på stresstest av bolåneportföljen resulterar en genomsnittlig minskning av huspriser med 50% inte i någon signifikant minskning av portföljens verkliga värde då kunder i fallissemang är 0,0%. Om kunder i fallissemang ökar till 1,0% skulle det verkliga värdet minska med 0,0550%.

Finansiella skulder

Vinstandelslån

Vinstandelslånen är så kallade "hold-to-maturity" instrument emitterade till professionella investerare via primäremissioner som tecknat bindande investeringslöften med Bolaget. Vinstandelslånen kan därefter omsättas på en sekundärmarknad, NGM Main Regulated. Vinstandelslånens verkliga värde är en funktion av Bolagets tillgångar. Bolaget värderar vinstandelslånen till verkligt värde enligt nivå 1, om avslut skett på NGM, av Bolagets vinstandelslån.

Under perioden 2018–2023 har inga avslut skett på NGM av Bolagets vinstandelslån. Om inga noterade priser finns tillgängliga, för nivå 1, använder sig Bolaget av nivå 2 priser för beräkning av verkligt värde. Om det sker avslut på sekundärmarknaden kommer dessa priser beaktas i första hand men ej nödvändigtvis användas för värdering av vinstandelslånen. Bolaget kommer bedöma hur likvid marknaden är vid varje givet tillfälle, antal aktörer mm. Olika tillvägagångssätt för värderingen av finansiella tillgångar och skulder som är direkt beroende av varandra kan omöjliggöra att uppnå kontinuitet och konsistens i värdet för Bolagets samlade finansiella tillgångar och skulder över tid.

Vinstandelslånens avkastning är direkt beroende på avkastningen av Bolagets tillgångsportfölj i form av räntor och avgifter. Vinstandelslånens kvartalsvisa utdelning består av erlagda intäktsräntor och avgifter under perioden från Bolagets bostadskrediter och avkastning på likviditet, minskat med servicekostnader för bolån och förvaltningsavgift.

Eftersom vinstandelslånens avkastning är direkt hänförlig till tillgångsportföljens avkastning är användning av verkligt värde via resultaträkningen avseende vinstandelslånen nödvändigt för att investerare i Bolaget ska erhålla neutral och likabehandling av vinstandelslånen över tid. Bolaget har därför valt att värdera vinstandelslånen till verkligt värde via resultaträkningen. Det betyder att Bolaget emitterar och löser in vinstandelslånen till verkligt värde. Bolagets vinstandelslån noteras på NGM:s reglerade marknadsplats, Main Regulated efter emission.

För mer information av andelars värde, se not 10.

Likvida medel

Likvida medel definieras som kassa och utlåning till kreditinstitut med en löptid på högst tre månader från anskaffningstidpunkten. Likvida medel är placerade hos bank med hög kreditvärdighet. Kreditrisk bedöms som mycket låg.

Övriga tillgångar

Kundfordringar som är sena med färre än 15 dagar avseende december 2023.

Övriga skulder

Vinstandelslårens kupong erläggs till investerare i efterskott. Den upplupna men ej utbetalade kupongen bokas till upplupet anskaffningsvärde. Erlagda räntor och amorteringar på bostadskrediter originerade av Stabelo AB men ej ännu förvärvade av Bolaget bokförs till upplupet anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkning består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser räkenskapsårets skattepliktiga resultat och eventuell del av tidigare räkenskapsår. Bolaget redovisar upplupen skatt för räkenskapsåret. Uppskjuten skatt är hänförlig till temporära skillnader som avser omvärdering av bolån.

Närståendetransaktioner

Bolaget genomför regelbundet transaktioner med Stabelo AB, 559064–2376. Bolaget förvärvar portföljer av bolån originerade av Stabelo AB. Bolånen som förvärvas måste uppfylla Bolagets Placeringspolicy för ett antal kreditparametrar. Bolånen förvärvas till ett pris som motsvarar bolånens utestående kreditbelopp plus bolånets upplupna ränta till och med förvärvsdag. Bolaget köper löpande administrativa tjänster från Stabelo AB för administration av bolån samt att man kvartalsvis erlägger förvaltningsavgift till Stabelo Asset Management AB, 559064–2384. För ytterligare information se not 3.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys för Bolaget upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Mål för förvaltad kapital

Stabelo Fund 1 AB (publ) 559075–0203, med säte i Stockholm, är en alternativ investeringsfond (AIF) som erbjuder institutionella investerare möjligheten att investera i bolån till privatpersoner. Fondens målsättning är att varaktigt skapa en stabil riskjusterad avkastning som alternativ till bl.a. säkerställda obligationer. Fonden investerar endast i bostadskrediter upptagna av privatpersoner med tillhörande säkerheter i villor och bostadsrätter. Bolaget och dess förvaltare Stabelo Asset Management AB, står under tillsyn av Finansinspektionen under Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget riktar sig till professionella investerare som söker exponering mot portföljer av bolån med mycket hög kreditvärdighet. Investeringen sker genom vinstandelslån som Bolaget emitterar regelbundet. Vinstandelslånen löper med kvartalsvis kupong vilken motsvarar bolånens inbetalda räntor, avkastning på likviditet och eventuella avgifter för bolån med avdrag för Bolagets servicekostnader samt förvaltningsavgift. Vinstandelslånen löper med kvartalsvis kupong vilken motsvarar bolånens inbetalda räntor och avkastning på likviditet med avdrag för Bolagets servicekostnader samt förvaltningsavgift. Bolagets vinstandelslån är noterade på NGM:s reglerade lista, Main Regulated i Stockholm.

Not 2 Finansiella risker

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för ett antal olika finansiella risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar och kan ha framtida påverkan på verksamheten. Bolaget analyserar och strävar att förebygga dessa risker löpande i största möjliga grad.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk är risken för att bolånetagaren inte kan fullgöra sina åtaganden enligt skuldebrevet. Kreditrisken påverkas även av förändringar av värdet i de säkerheter som är lämnade i samband med bolånet. Säkerheter för bolånen består av pantbrev i fastigheter eller inteckningar i bostadsrätter.

Bolaget har en placeringspolicy där belåningsgrader är konservativt satta. Maximal belåningsgrad är 60%. Bolaget för löpande dialog med originatorn, Stabelo AB, om den samlade kreditprövningen vid nyutlåning samt genomgången av befintlig bolåneportfölj för att förbättra kvalitén på portfölj och för att tidigt upptäcka eventuella problemkrediter. Bolaget genomför regelbundet stresstest för eventuella framtida kreditförluster på bolån med bland annat olika förändringar på fastighetspriser. Bolaget anser att risken är låg då bl.a. belåningsgraden är begränsad till 60%. Den vägda genomsnittliga belåningsgraden var 31 december 2023 43,2% (39,5%).

Marknadsrisk

Bolaget tillämpar marknadsvärdering till verkligt värde av bolåneportföljen och de emitterade vinstandelslånen samt nyemitterade vinstandelslånen. Det innebär att vid ränteförändringar av marknadsräntor förändras nuvärdet av kassaflöden.

Då Bolaget inte kan ha någon finansiell hävstång, kommer inga säkringsprodukter innehas, exempelvis derivat, varför Bolaget inte hanterar marknadsrisken aktivt. Portföljen marknadsvärderas löpande. Effekten av dessa förändringar påverkar tillgångssidan och skuldsidan på likartat sätt. Bolaget bedömer risken som låg. Bolånens ursprungliga räntebindningstid är kort, 88% (74%) har en räntebindningstid på 3 månader eller kortare. 4% (21%) har bindningstider på 2 år, 4% (3%) har 3-årig bindningstid och 4% (2%) har 5 till 10 års bindningstid.

Likviditetsrisk

Risken för att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid kontraktuellt förfall med betydande kostnader som följd. För Bolaget kallas denna risk även refinansieringsrisk.

Bolaget finansierar bolånen med vinstandelslån med en löptid på 10 år. Bolånen kan ha räntebindningslöptider upp till 10 år. Enligt Finansinspektionen är genomsnittet på bolån i Sverige ca 7 år. Den kontraktuella bindningstiden är dock 30 år för Stabelos bolån. Denna risk är även kallad refinansieringsrisk. Bolaget har genom att ge ut 10-åriga vinstandelslån tagit höjd för bolånens normala faktiska löptider på 7 år. Detta ger Bolaget möjligheter att proaktivt arbeta med att möta förfallet på vinstandelslånet med amorteringar från bolån samt nya investeringslöften från investerare i vinstandelslån. Bolaget har även under speciella förhållanden möjlighet att skjuta upp betalningar av vinstandelslånets slutförfall upp till 12 månader. Bolaget bevakar löpande förfallostrukturen av bolån och vinstandelslån och matchningen av kassaflöden. Stresstester görs även av bland annat förändrade amorteringsbeteenden av bolån mm. Bolaget anser att likviditetsrisken är låg men av central betydelse för Bolagets riskhantering. Historiskt har bolån amorterats med 12–14% per år sett över den totala bolånemarknaden enligt Finansinspektionen, vilket möjliggör matchning av förfall av bolån och vinstandelslån.

Operativ risk

Risken att Bolaget genom tekniska, handhavande, legala eller andra operativa processer lider skada. Bolaget arbetar med olika funktioner som Riskfunktionen, Compliancefunktionen och legala rådgivare för att förbättra processer och rutiner. Bolaget har löpande självutvärderingar och incidenthantering för uppföljning av risker.

Bolaget bedömer risken som låg.

Outsourcing risk

Risken av att Bolaget har lagt ut driften av viktiga administrativa och IT-tjänster på externa leverantörer och dessa leverantörer ej kan upprätthålla avtalad kvalité.

Bolaget har löpande kontakt med leverantörer för förbättringar av processer samt genomför löpande utvärderingar av leverantörer. Som en del av utvärdering begär Bolaget in leverantörers incidentrapportering.

Bolaget bedömer risken som låg.

Not 3 Koncerninterna transaktioner

Uppgifter om moderbolaget

Moderföretag till Stabelo Fund 1 AB (publ) är Stabelo Asset Management AB, org.nr 559064-2384 med säte i Stockholm. Moderföretag till Stabelo Asset Management AB är Stabelo Group AB 559030-7996 med säte i Stockholm.

	2023-12-31	2022-12-31
Nettofordringar/skulder på närstående		
Stabelo Asset Management AB	2	1
Stabelo AB	24	-384
	26	-383
Årets kostnader gentemot närstående		
Servicekostnad Stabelo AB	4 118	33 741
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management AB	14 321	23 012
	18 439	56 753

Not 4 Räntenetto

	2023	2022
Ränteintäkter		
Ränteintäkter Bostadskrediter	822 714	347 522
Övriga ränteintäkter	53 582	4 562
	876 296	352 084
Räntekostnader		
Räntekostnader Vinstandelslån	-857 857	-295 257
Övriga räntekostnader	0	-74
	-857 857	-295 331
Summa Räntenetto	18 439	56 753
	18 439	56 753

Not 5 Nettoresultat av finansiella transaktioner

	2023	2022
Nettoresultat finansiella tillgångar		
Värdeförändring Bostadskrediter	58 028	-86 992
	58 028	-86 992
Nettoresultat Vinstandelslån		
Värdeförändring Vinstandelslån	-58 028	86 992
	-58 028	86 992
Summa av finansiella transaktioner	0	0

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Servicekostnad Stabelo AB	4 118	33 741
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management	14 321	23 012
	18 439	56 753

Revisionskostnaden för bolaget tas, enligt fondens dokumentation (Terms & Conditions), av Stabelo Asset Management AB.

Not 7 Skatt

	2023	2022
Resultat före skatt	0	0
Inkomstskatt beräknad med 20,6%	0	0
Summa aktuell skattekostnad	0	0
Skatt hänförlig till temporära skillnader som avser omvärdering av bolån	-11 954	17 920
Årets skatt	-11 954	17 920

Aktuell skattesats i Sverige 2023 uppgår till 20,6%

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		0		0
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	0	20,60	0
Skatt hänförlig till temporära skillnader som avser omvärdering av bolån		-11 954		17 920
Redovisad effektiv skatt	0,00	-11 954	0,00	17 920

Not 8 Utlåning till allmänheten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 182 458	20 352 907
Tillkommande nya lån	944 921	5 378 629
Amortering	-4 918 020	-3 462 086
Omvärdering till verkligt värde	58 028	-86 992
Redovisat värde vid årets slut	18 267 387	22 182 458

Not 9 Upplysning om anskaffningsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupet anskaffningsvärde utlåning till allmänheten	18 295 793	22 268 893
	18 295 793	22 268 893
Verkligt värde utlåning till allmänheten	18 267 387	22 182 458
	18 267 387	22 182 458

Not 10 Värderingskategorier för finansiella instrument

	2023-12-31		
	Verkligt värde över resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar			
Utlåning till allmänheten	18 267 387	0	18 267 387
Kassa samt övriga tillgångar	1 794 883	0	1 794 883
	20 062 270	0	20 062 270
Skulder			
Emitterade värdepapper	18 646 641	0	18 646 641
Övriga skulder	1 406 778	0	1 406 778
	20 053 419	0	20 053 419

	2022-12-31		
	Verkligt värde över resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar			
Utlåning till allmänheten	22 182 458	0	22 182 458
Kassa samt övriga tillgångar	732 983	0	732 983
	22 915 441	0	22 915 441
Skulder			
Emitterade värdepapper	22 753 306	0	22 753 306
Övriga skulder	141 330	0	141 330
	22 894 636	0	22 894 636

2024050705181



Not 11 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde - Värderingsmetod

2023-12-31

	Nivå 1 Marknadspris	Nivå 2 Observerad marknadsdata	Nivå 3 Ej observerad marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Utlåning till allmänheten	0	18 273 239	0	18 273 239
	0	18 273 239	0	18 273 239
Skulder				
Emitterade värdepapper	0	18 646 641	0	18 646 641
	0	18 646 641	0	18 646 641

2022-12-31

	Nivå 1 Marknadspris	Nivå 2 Observerad marknadsdata	Nivå 3 Ej observerad marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Utlåning till allmänheten	0	22 200 263	0	22 200 263
	0	22 200 263	0	22 200 263
Skulder				
Emitterade värdepapper	0	22 753 306	0	22 753 306
	0	22 753 306	0	22 753 306



Not 12 Löptidsöversikt

	2023-12-31					
	Vid anfordran	<3 mån	3-12 mån	1-5 år	>5 år	Summa
Tillgångar						
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	1 782 295	0	0	0	0	1 782 295
Utlåning till allmänheten	0	273 749	815 837	5 455 257	31 219 827	37 764 669
Övriga tillgångar	1 810	0	0	0	0	1 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 926	0	0	0	0	4 926
	1 789 031	273 749	815 837	5 455 257	31 219 827	39 553 700
Skulder						
Emitterade värdepapper	0	0	0	0	18 646 641	18 646 641
Övriga skulder	227 447	0	0	0	0	227 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 179 331	0	0	0	0	1 179 331
	1 406 778	0	0	0	18 646 641	20 053 411

	2022-12-31					
	Vid anfordran	<3 mån	3-12 mån	1-5 år	>5 år	Summa
Tillgångar						
Kassa och tillgodohavanden hos centralbanker	709 034	0	0	0	0	709 034
Utlåning till allmänheten	0	259 193	811 416	5 531 071	34 262 517	40 864 198
Övriga tillgångar	355	0	0	0	0	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 789	0	0	0	0	5 789
Summa tillgångar	715 178	259 193	811 416	5 531 071	34 262 517	41 579 376
Skulder						
Emitterade värdepapper	0	0	0	0	22 753 306	22 753 306
Övriga skulder	121 706	0	0	0	0	121 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 624	0	0	0	0	19 624
	141 330	0	0	0	22 753 306	22 894 636

Räntebetalningar och amorteringar utgör odiskonterade kassaflöden

Not 13 Övriga tillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga fordringar Stabelo AB	37	0
Kortfristiga fordringar Stabelo Asset Management AB	2	1
Övriga kortfristiga fordringar	1 771	354
	1 810	355

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 926	5 789
	4 926	5 789

Not 15 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	1 782 295	709 034
	1 782 295	709 034

Not 16 Uppskjuten skatteskuld(-)/skattefordran(+)

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	17 805	-115
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader som avser omvärdering av bolån	-11 953	17 920
Belopp vid årets utgång	5 852	17 805

Not 17 Vinstandelslån

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	22 753 306	21 056 764
Emitterade vinstandelslån under året	0	1 783 534
Inlösta vinstandelslån under året	-4 164 693	0
Värdeförändring under året	58 028	-86 992
	18 646 641	22 753 306

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder investerare	227 404	121 196
Kortfristiga skulder koncernbolag	13	384
Övriga kortfristiga skulder	30	126
	227 447	121 706

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen skuld till investerare	1 175 922	6 143
Upplupna förvaltnings- och servicekostnader	3 409	13 481
	1 179 331	19 624

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld/fordran	11 954	-17 920
Omvärdering bolån	58 028	-86 992
Omvärdering vinstandelslån	-58 028	86 992
	11 954	-17 920

2024050705183



Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Bankgaranti	50	50
	50	50

Avser bankgaranti hos DNB Sverige ASA till förmån för Euroclear Sweden AB.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	20 305
Årets förlust	-11 954
	8 352
Disponeras så att i ny räkning överföres	8 352
	8 352

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut förelåg.

Nyckeltalsdefinitioner

Ränteintäkter och rörelseintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2024-03-19 för fastställelse.

Stockholm 2024-03-19

Hans Schedin
Styrelseordförande

Johanna Clason
Styrelseledamot

Pehr Wissén
Styrelseledamot

Benjamin Wilson
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Daniel Eriksson
Auktoriserad revisor



Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stabelo Fund 1 AB (publ), org.nr 559075-0203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stabelo Fund 1 AB (publ) för år 2023 med undantag från bolagsstyrningsrapporten på sidorna 3-4. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-25 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 bolaget enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av Bolånekrediter till verkligt värde

Beskrivning av området

Detaljerade upplysningar och beskrivning av området lämnas i årsredovisningen. Redovisningsprinciper samt viktiga antaganden och bedömningar framgår av not 1 och riskhantering anges i not 2. En beskrivning av finansiella tillgångarna värderade till verkligt värde lämnas i not 8.

Per den 31 december 2023 uppgår finansiella tillgångar till 18 267 387 031 SEK värderat till verkligt värde via resultaträkningen. Värderingen sker till verkligt värde till följd av Bolagets affärsmodell. Bolåneportföljen värderas till verkligt värde genom att använda sig av s.k. noll-kupong metoden. Vid värdering till verkligt värde justeras denna för kreditförluster. Värderingen utförs av oberoende värderingsfunktion.

Finansiella tillgångarna ska värderas på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall och baseras på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Värderingen till verkligt värde kräver att bolaget gör bedömningar och antaganden av exempelvis kriterier för att identifiera en väsentlig ökning i marknadsrisk. Givet komplexiteten vid beräkningen och att det kräver att bolaget gör bedömningar och antaganden har värdering av bolånekrediter ansetts vara ett särskilt betydelsefullt område.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har granskat bolagets metod och process för oberoende värdering av finansiella tillgångar till verkligt värde. Vi har utvärderat huruvida bolagets antaganden och bedömning i samband med värderingen är i enlighet med IFRS 9.

Vi har testat att data från underliggande system som används i modellerna för värdering är fullständig och korrekt. Vi har granskat och bedömt modellerna som används inklusive antagande och parameter samt kontrollerat modellens funktionalitet. Vi har även granskat och bedömt utfall av de modellvalideringar som har utförts och bedömt rimligheten i den makroekonomiska data som används. Vidare har vi tagit del av omvärderingen per bokslut och testat ett stickprov av lånen för att säkerställa korrekt beräkningsmetod. Vi har bedömt rimligheten i de manuella justeringar som utförts av bolaget avseende kreditförluster. I vår revision har vi använt våra interna modellspecialister för att bistå oss i de granskningsåtgärder vi utfört. Vi har även granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende risker och finansiella tillgångar är ändamålsenliga.



Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- ▶ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ▶ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ▶ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stabelo Fund 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget 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.



Building a better
working world

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på 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.

Ernst & Young AB utsågs till Stabelo Fund 1 AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 27 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 4 april 2016.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB
Daniel Eriksson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557513233865

Document

SF1_2023_AnnualReport+AuditReport_execution_20240319
Main document
28 pages
Initiated on 2024-03-19 16:11:28 CET (+0100) by Hippoly (H)
Finalised on 2024-03-19 16:27:23 CET (+0100)

Initiator

Hippoly (H)
Hippoly
scrive@hippoly.com

Signatories

Hans Schedin (HS)
hans.schedin@nextlaw.se



The name returned by Swedish BankID was "Hans Schedin"
Signed 2024-03-19 16:22:39 CET (+0100)

Pehr Åke Gunnar Wissén (PÅGW)
pehr.wissen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Pehr Åke Gunnar Wissén"
Signed 2024-03-19 16:13:12 CET (+0100)

johanna clason (jc)
johanna.clason@stabelo.se
+46706677840
Signed 2024-03-19 16:12:16 CET (+0100)

Ben Wilson (BW)
ben.wilson@stabelo.se



The name returned by Swedish BankID was "BENJAMIN WILSON"
Signed 2024-03-19 16:15:54 CET (+0100)



2024050705186

Verification

Transaction 09222115557513233865

Daniel Eriksson (DE)
daniel.eriksson@se.ey.com



*The name returned by Swedish BankID was "DANIEL
ERIKSSON"*

Signed 2024-03-19 16:27:23 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

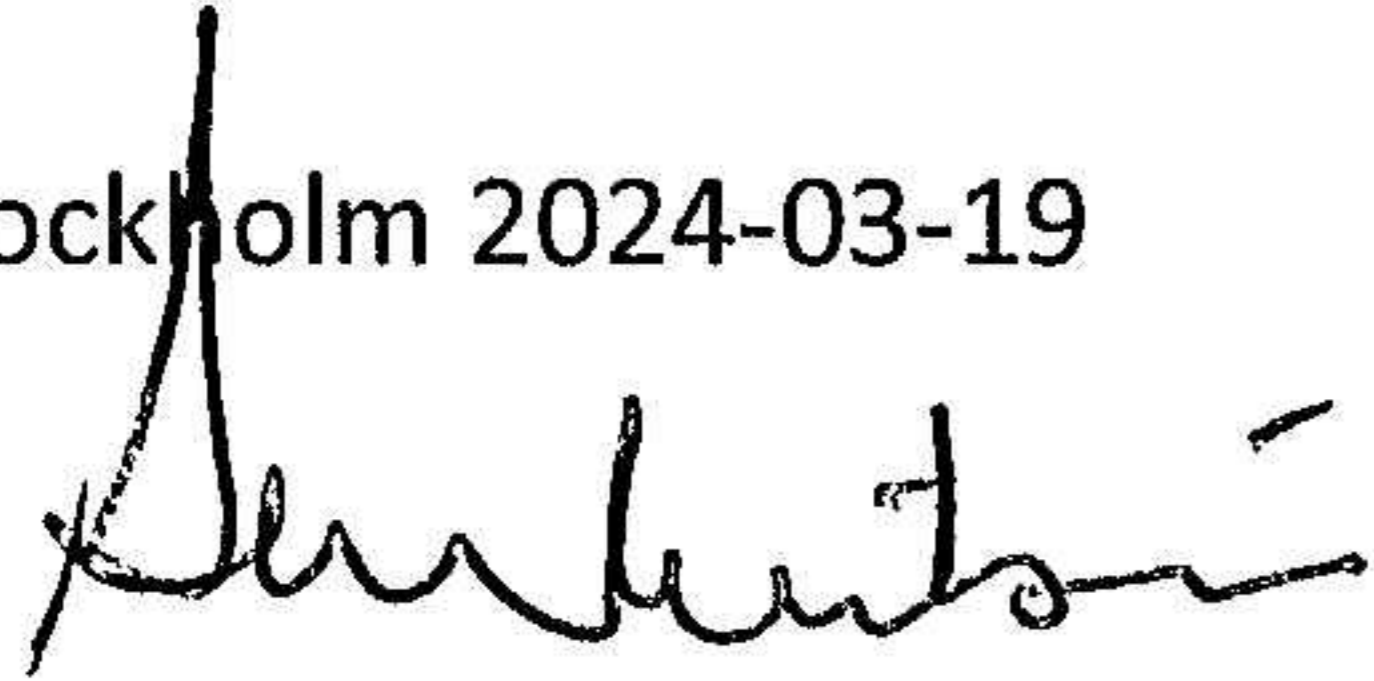


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot/VD i Stabelo Fund 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 19 mars 2024.

Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-03-19



Ben Wilson
VD