

Årsredovisning för  
**SBF Nässjöhusen AB**  
556223-8443

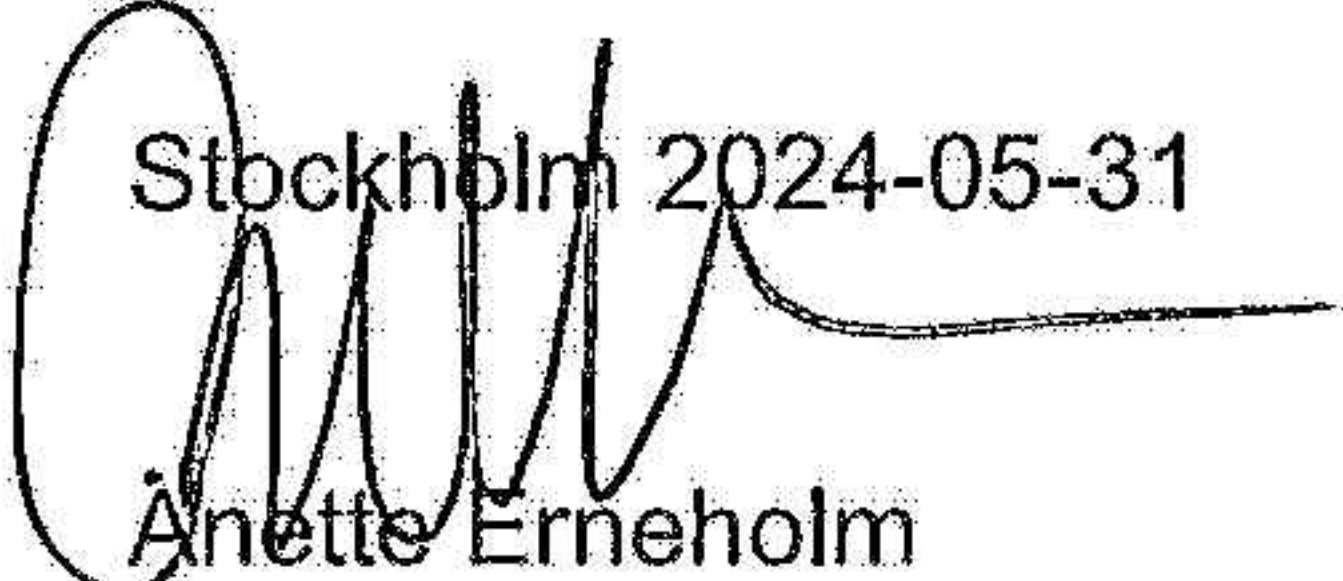
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SBF Nässjöhusen AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-31. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Stockholm 2024-05-31

  
Anette Erneholt  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**SBF Nässjöhusen AB**  
556223-8443

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

| Innehållsförteckning:                  | Sida |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse                 | 1-2  |
| Resultaträkning                        | 3    |
| Balansräkning                          | 4-5  |
| Rapport över förändring i eget kapital | 6    |
| Noter                                  | 7-11 |
| Underskrifter                          | 11   |



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF Nässjöhusen AB, org nr 556223-8443, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Allmänt om verksamheten

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

Bolaget äger fastigheterna Hjorten 3, Råbocken 6, Råbocken 7, Fabriken 2, Svalan 8, Magistern 3, Magistern 4 och Magistern 5.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av SBF Inst 2 Fastigheter 4 AB, org.nr 556769-2685 med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året

År 2023 präglades av att styrräntan steg från 2,5 procent till 4,0 procent samt en ökad inflation. Inflationen stabiliserades dock och sjönk i slutet av år 2023 och förhoppningsvis är toppen av räntebanan nådd. Detta har påverkat transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden som sjönk markant till cirka 60 procent lägre omsättning jämfört med år 2022.

Bolaget har under året fusionerats med det tidigare moderbolaget SBF Inst 2 Fastigheter 8234 AB, org.nr 559228-3161. Fusionen skedde genom en nedströmsfusion.

I samband med årsbokslutet har nedskrivningar av fastigheter gjorts med totalt 8 681 tkr. Fastigheten Hjorten 3 har skrivits ned med 3 317 tkr, Råbocken 6 med 1 970 tkr, Råbocken 7 med 867 tkr, Fabriken 2 715 med tkr, Svalan 8 med 1 241 tkr och Magistern 3 med 571 tkr.

### Viktiga förhållanden

Framöver kommer fokuset fortsatt vara på stabila intäkter och smart kostnadshantering, vilket är centrala parametrar för bolagets långsiktiga uthållighet. I närtid finns risk för viss diskrepans mellan den generella kostnadsökningen och möjligheten att omedelbart justera hyrorna i motsvarande grad. På längre sikt är vi övertygade om att en välskött förvaltning med god kostnadskontroll i kombination med attraktiva bostäder har goda möjligheter att kompensera för detta. I takt med att inflationen bromsas upp kommer kostnadsutvecklingen att kunna begränsas och räntekostnaderna kommer att kunna reduceras.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

|                                   | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | Belopp i kkr<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| Hysesintäkter                     | 6 245      | 5 998      | 5 829      | 5 797      | 5 622                      |
| Rörelseresultat                   | -7 682     | 1 372      | 1 881      | 2 019      | 2 127                      |
| Resultat efter finansiella poster | -10 650    | 301        | 1 387      | 1 433      | 1 604                      |
| Balansomslutning                  | 85 966     | 43 361     | 43 120     | 44 128     | 44 358                     |

Definitioner: se not 14

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 32 050 111, disponeras enligt följande:

|                         | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | 32 050 111         |
| <b>Summa</b>            | <b>32 050 111</b>  |

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

2024062026719



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                                     |     | 6 245 477                 | 5 997 943                 |
| Fastighetskostnader                               |     | -3 399 501                | -3 199 442                |
| <b>Driftsnetto</b>                                |     | <b>2 845 976</b>          | <b>2 798 501</b>          |
| Centrala administrationskostnader                 |     | -1 446 139                | -1 201 045                |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 52 738                    | -                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7,8 | -9 134 669                | -225 700                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-7 682 094</b>         | <b>1 371 756</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 3   | 1 498                     | 93                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 4   | -2 969 519                | -1 070 379                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-10 650 115</b>        | <b>301 470</b>            |
| Bokslutsdispositioner                             | 5   | 153 034                   | -25 500                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-10 497 081</b>        | <b>275 970</b>            |
| Skatt på årets resultat                           | 6   | 1 622 386                 | -194 972                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-8 874 695</b>         | <b>80 998</b>             |

2024062026720



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader                                    | 7   | 63 431 134        | 34 192 966        |
| Mark   | 7   | 19 482 425        | 8 440 279         |
| Inventarier                                  | 8   | 530 392           | 52 599            |
| Pågående nyanläggningar                      | 9   | -                 | 526 163           |
|  |     | <u>83 443 951</u> | <u>43 212 007</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                   |                   |
| Uppskjuten skattefordran                     |     | 1 443 184         | -                 |
|  |     | <u>1 443 184</u>  | <u>-</u>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>84 887 135</b> | <b>43 212 007</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 7 563             | 32 696            |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 678 327           | -                 |
| Aktuell skattefordran                        |     | 262 448           | -                 |
| Övriga fordringar                            |     | 80 262            | 70 871            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 50 285            | 45 442            |
|  |     | <u>1 078 885</u>  | <u>149 009</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>1 078 885</b>  | <b>149 009</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>85 966 020</b> | <b>43 361 016</b> |

2024062026721



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |       |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |       | 500 000           | 500 000           |
| Reservfond                                   |       | 20 000            | 20 000            |
| Summa bundet eget kapital                    |       | 520 000           | 520 000           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |       | 40 924 806        | 1 201 062         |
| Årets resultat                               |       | -8 874 695        | 80 998            |
| Summa fritt eget kapital                     |       | 32 050 111        | 1 282 060         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |       | <b>32 570 111</b> | <b>1 802 060</b>  |
| <i>Obeskattade reserver</i>                  |       |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |       | 25 500            | 25 500            |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |       | <b>25 500</b>     | <b>25 500</b>     |
| <i>Avsättningar</i>                          |       |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       |       | -                 | 179 202           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |       | <b>-</b>          | <b>179 202</b>    |
| <b>Skulder</b>                               |       |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10,11 | 38 230 347        | 38 830 823        |
|  |       | 38 230 347        | 38 830 823        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10,11 | 14 016 526        | 600 476           |
| Leverantörsskulder                           |       | 430 935           | 456 435           |
| Skulder till koncernföretag                  |       | 477               | 514 092           |
| Skatteskulder                                |       | -                 | 301 376           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |       | -                 | 949               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |       | 692 124           | 650 103           |
|  |       | 15 140 062        | 2 523 431         |
| <b>Summa skulder</b>                         |       | <b>53 370 409</b> | <b>41 354 254</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>85 966 020</b> | <b>43 361 016</b> |

2024062026722



## Rapport över förändring i eget kapital

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|--|-------------------|------------------|
| <i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i> |                   |                  |
| Aktiekapital   | 500 000           | 500 000          |
| Reservfond   | 20 000            | 20 000           |
| <b>Totalt bundet eget kapital</b>                      | <b>520 000</b>    | <b>520 000</b>   |
| IB fritt eget kapital                                  | 1 282 060         | 1 201 062        |
| Fusionsresultat  | -357 254          | -                |
| Erhållet aktieägartillskott                            | 40 000 000        | -                |
| Årets resultat   | -8 874 695        | 80 998           |
| <b>UB totalt fritt eget kapital</b>                    | <b>32 050 111</b> | <b>1 282 060</b> |
| <b>Totalt eget kapital</b>                             | <b>32 570 111</b> | <b>1 802 060</b> |

2024062026723



## 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). Bolaget tillämpar K3 för första gången i denna årsredovisning. 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 förvävspris, lagfartskostnader, aktiverade förbättringsåtgärder samt avsättningar gjorda i samband med förvävet 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). Kundfordringar och övriga fordringar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

### 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 under året ej haft några anställda och ej heller utbetalt några löner.

## Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                               | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 583                       | -                         |
| Ränteintäkter, övriga         | 915                       | 93                        |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 498</b>              | <b>93</b>                 |

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -477                      | -                         |
| Räntekostnader, övriga         | -2 969 042                | -1 070 379                |
| <b>Summa</b>                   | <b>-2 969 519</b>         | <b>-1 070 379</b>         |

## Not 5 Bokslutsdispositioner

|                                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Periodiseringsfond, årets avsättning | -                         | -25 500                   |
| Erhållna koncernbidrag               | 153 034                   | -                         |
| <b>Summa</b>                         | <b>153 034</b>            | <b>-25 500</b>            |

## Not 6 Skatt på årets resultat

|                                   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad             | -                         | -15 773                   |
| Skatt på grund av ändrad taxering | -                         | 30                        |
| Uppskjuten skatt                  | 1 622 386                 | -179 229                  |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 622 386</b>          | <b>-194 972</b>           |

## Not 7 Byggnader och mark

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| <b>Byggnader</b>                                 |            |            |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> |            |            |
| -Vid årets början                                | 43 472 413 | 43 281 937 |
| -Övertaget vid fusion                            | 36 960 029 | -          |
| -Årets anskaffning                               | 1 390 723  | 190 476    |
| Vid årets slut                                   | 81 823 165 | 43 472 413 |
| <b>Akkumulerade avskrivningar byggnader</b>      |            |            |
| -Vid årets början                                | -9 279 447 | -9 053 747 |
| -Årets avskrivning                               | -431 535   | -225 700   |
| Vid årets slut                                   | -9 710 982 | -9 279 447 |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar byggnader</b>     |            |            |
| Vid årets början                                 | -          | -          |
| -Årets nedskrivning                              | -8 681 049 | -          |
| Vid årets slut                                   | -8 681 049 | -          |

2024062026726

**Utgående bokfört värde byggnader** **63 431 134** **34 192 966**

**Mark**

**Akkumulerade anskaffningsvärden mark**

|                       |                   |                  |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| -Vid årets början     | 8 440 279         | 8 440 279        |
| -Nyanskaffningar      | 51 182            | -                |
| -Övertaget via fusion | 10 990 964        | -                |
| Vid årets slut        | <u>19 482 425</u> | <u>8 440 279</u> |

**Utgående bokfört värde mark** **19 482 425** **8 440 279**

**Utgående bokfört värde byggnader och mark** **82 913 559** **42 633 245**

Skattemässigt restvärde byggnader och mark 42 349 774 41 815 936

**Not 8 Inventarier**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|--|----------------|---------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden inventarier</b> |                |               |
| -Vid årets början                                  | 52 599         | -             |
| -Nyanskaffningar                                   | 499 878        | 52 599        |
| Vid årets slut                                     | <u>552 477</u> | <u>52 599</u> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar inventarier</b>      |                |               |
| -Vid årets början                                  | -              | -             |
| -Årets avskrivning                                 | -22 085        | -             |
| Vid årets slut                                     | <u>-22 085</u> | <u>-</u>      |
| <b>Utgående bokfört värde inventarier</b>          | <b>530 392</b> | <b>52 599</b> |

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

|                               | 2023-12-31 | 2022-12-31     |
|-------------------------------|------------|----------------|
| -Vid årets början             | 526 163    | -              |
| -Investeringar under året     | 784 669    | 526 163        |
| -Aktiveringar                 | -1 310 832 | -              |
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>-</b>   | <b>526 163</b> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller inom 1 år                 | 14 016 526        | 600 476           |
| Skulder som förfaller senare än 1 men inom 5 år | 38 230 347        | 38 830 823        |
|   | <u>52 246 873</u> | <u>39 431 299</u> |

2024062026727



## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 54 730 750 | 41 733 250 |
| Eventalförpliktelser   | Inga       | Inga       |

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2024 pågår för fullt runt om i landet. Den höga inflationen och det höga ränteläget har gjort att fastighetsägare likt föregående år har högre krav på hyresökningar. Utfallet i de förhandlingar som hittills är avslutade varierar stort. Förhandlingarna gällande SBF Nässjöhusen AB är vid tidpunkten för upprättande av denna årsredovisning ej avslutad.

## Not 13 Koncernuppgifter

Bolaget ingår i en koncern där Svenska Bostadsfonden Institution AB, org nr 556765-1251, upprättar koncernredovisning med säte i Stockholm.

## Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm 2024-05

Anette Erneholm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05

KPMG AB

Kristina Olofsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557518212404

## Dokument

8238 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
12 sidor  
*Startades 2024-05-23 15:54:23 CEST (+0200) av Ulrika Romson (UR)*  
*Färdigställt 2024-05-31 15:23:29 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

Anette Erneholt (AE)  
*Personnummer 720915-1443*  
*anette.erneholm@sbfonder.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anette Helen Erneholt"*  
*Signerade 2024-05-27 17:21:25 CEST (+0200)*

Kristina Olofsson (KO)  
KPMG AB  
*Personnummer 931006-7500*  
*kristina.olofsson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristina Maria Olofsson"*  
*Signerade 2024-05-31 15:23:29 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>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Nässjöhusen AB, org. nr 556223-8443

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF Nässjöhusen AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBF Nässjöhusen ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Nässjöhusen AB enligt god revisions 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 Nässjöhusen AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF Nässjöhusen AB enligt god revisorssed 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 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.

Stockholm den dag som vår elektroniska signatur anger

KPMG AB

Kristina Olofsson  
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."

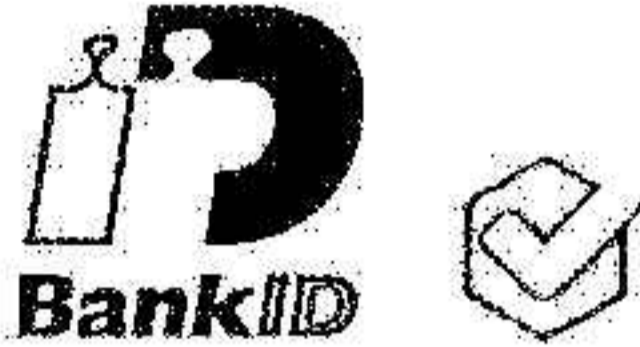
**Kristina Maria Olofsson**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6e6042060e6de2[...]243538d3fbcfc

IP: 147.28.xxx.xxx

2024-05-31 13:23:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024062026732

Penneo dokumentnyckel: K6KLU-IFIK7-0SOG8-LTMF8-7U8WZ-P0DZ4