

Årsredovisning för

# SBF 12 Safiren Fastigheter AB

Org.nr 559036-5424

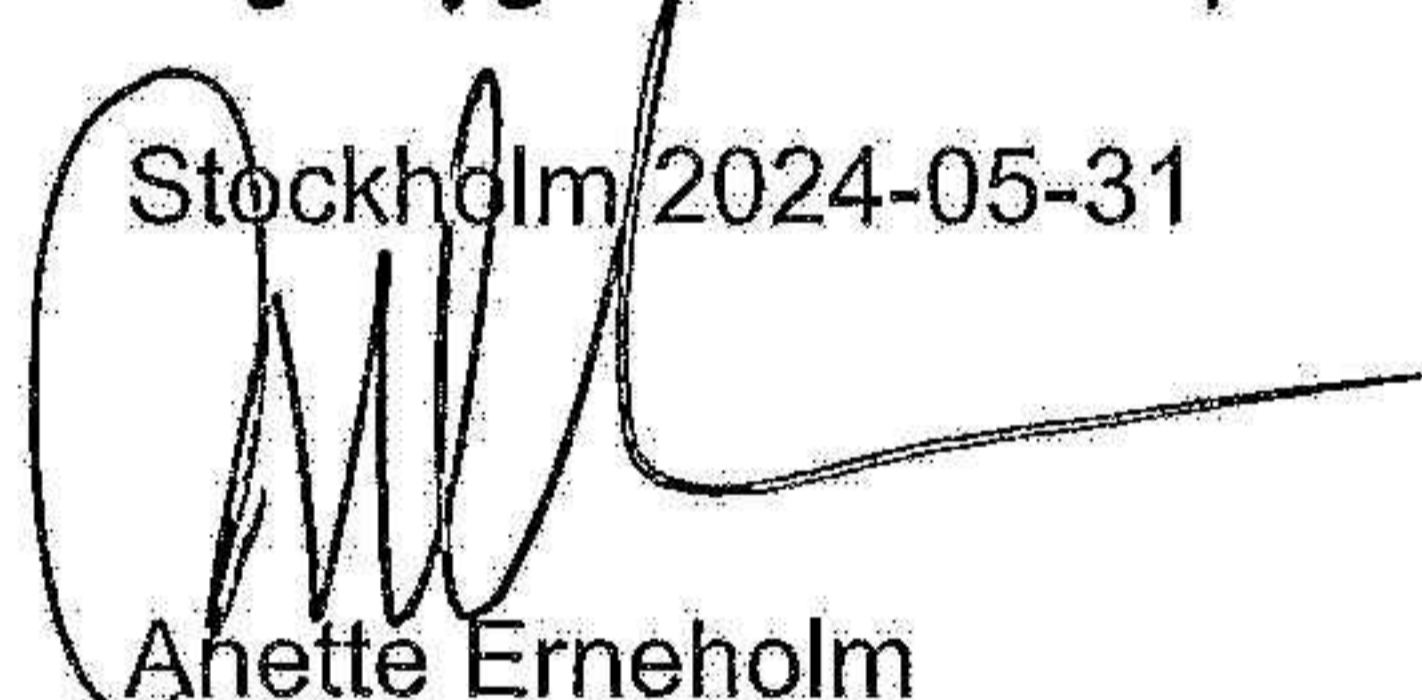
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SBF 12 Safiren Fastigheter 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 12 Safiren Fastigheter AB**

Org.nr 559036-5424

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Noter	6-10
Underskrifter	10



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF 12 Safiren Fastigheter AB, org.nr 559036-5424, 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 fastigheten Safiren 2 i Kalmar.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av SBF Institution 2 Fastigheter 3 AB, org.nr 556769-2776, 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.

### 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 välkött 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 2019-12-31
Hysesintäkter	8 031	7 448	7 806	7 507	7 157
Rörelseresultat	2 337	1 764	2 461	2 844	2 094
Resultat efter finansiella poster	-1 515	360	1 585	1 728	1 154
Balansomslutning	149 987	110 602	107 867	104 677	92 581

Se not 13 Nyckeltalsdefinitioner

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 37 172 493 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	37 172 493
<b>Summa</b>	<b>37 172 493</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		8 030 717	7 447 916
Fastighetskostnader		-3 042 507	-2 739 179
<b>Driftsnetto</b>		<b>4 988 210</b>	<b>4 708 737</b>
Centrala administrationskostnader		-1 576 947	-1 688 883
Övriga rörelseintäkter		294 538	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 368 793	-1 255 394
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 337 008</b>	<b>1 764 460</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		2 447	13
Räntekostnader och liknande kostnader	3	-3 854 326	-1 404 401
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 514 871</b>	<b>360 072</b>
Bokslutsdispositioner	4	-322 800	-484 831
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 837 671</b>	<b>-124 759</b>
Skatt på årets resultat	5	-190 628	-104 165
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 028 299</b>	<b>-228 924</b>

2024062026737



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	74 316 654	72 714 605
Mark	6	28 415 525	28 415 525
Markanläggningar	6	1 451 068	1 536 840
Inventarier	7	3 982 664	4 298 950
Pågående nyanläggningar	8	2 681 903	3 386 203
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 847 814</b>	<b>110 352 123</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 313	-
Fordringar hos koncernföretag		38 977 828	-
Aktuell skattefordran		16 420	114 659
Övriga fordringar		3 445	1 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 536	133 649
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 139 542</b>	<b>250 179</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 987 356</b>	<b>110 602 302</b>

2024062026738



## 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		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		39 200 792	489 716
Årets resultat		-2 028 299	-228 924
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>37 172 493</b>	<b>260 792</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 222 493</b>	<b>310 792</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		871 400	548 600
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>871 400</b>	<b>548 600</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		105 285	114 199
<b>Summa avsättningar</b>		<b>105 285</b>	<b>114 199</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	69 719 190	70 451 150
		69 719 190	70 451 150
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	731 960	731 960
Leverantörsskulder		225 115	982 917
Skulder till koncernföretag		40 273 148	36 701 395
Övriga kortfristiga skulder		1 954	20 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		836 811	740 355
		42 068 988	39 177 561
<b>Summa skulder</b>		<b>111 788 178</b>	<b>109 628 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 987 356</b>	<b>110 602 302</b>

2024062026739



## Rapport över förändring i eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</b>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
IB fritt eget kapital	260 792	489 716
Erhållet aktieägartillskott	39 150 000	-
Utdelning	-210 000	-
Årets resultat	-2 028 299	-228 924
<b>UB totalt fritt eget kapital</b>	<b>37 172 493</b>	<b>260 792</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>37 222 493</b>	<b>310 792</b>

2024062026740



## 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 har under år 2023 ändrat uppställningsform för resultaträkningen från att redovisa enligt den kostnadsslagsindelade formen till att redovisa enligt den funktionsindelade formen. Detta innebär en ändring av redovisningsprincip vilket medför att även jämförelseåret behöver ändras. Ändringen innebär att 1 576 947 kr (f.å 1 688 883 kr) numera placeras under "Centrala administrationskostnader" istället för under "Fastighetskostnader".

#### **Värderingsprinciper**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	10-20 %

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

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

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

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

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

### Finansiella tillgångar och skulder

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

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 ej haft några anställda och har ej heller utbetalat några löner.

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-444 887	-
Räntekostnader, övriga	-3 409 439	-1 404 401
<b>Summa</b>	<b>-3 854 326</b>	<b>-1 404 401</b>

## Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-	-326 231
Periodiseringsfond, årets avsättning	-322 800	-158 600
<b>Summa</b>	<b>-322 800</b>	<b>-484 831</b>

## Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-199 542	-98 085
Uppskjuten skatt	8 914	-7 374
Skatt på grund av ändrad taxering	-	1 294
	<b>-190 628</b>	<b>-104 165</b>

## Not 6 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
Vid årets början	77 876 394	75 298 625
Nyanskaffningar	2 395 263	2 577 769
Vid årets slut	80 271 657	77 876 394
<b>Akkumulerade avskrivningar byggnader</b>		
Vid årets början	-5 161 789	-4 452 468
Årets avskrivning	-793 214	-709 321
Vid årets slut	-5 955 003	-5 161 789
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>74 316 654</b>	<b>72 714 605</b>

2024062026743

### Markanläggning

#### Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar

Vid årets början	1 715 469	1 576 772
Nyanskaffningar	-	138 697
Vid årets slut	1 715 469	1 715 469

#### Akkumulerade avskrivningar markanläggningar

Vid årets början	-178 629	-96 903
Årets avskrivning	-85 772	-81 726
Vid årets slut	-264 401	-178 629

#### Utgående bokfört värde markanläggningar

1 451 068      1 536 840

### Mark

#### Akkumulerade anskaffningsvärden mark

Vid årets början	28 415 525	28 415 525
Vid årets slut	28 415 525	28 415 525

#### Utgående bokfört värde mark

28 415 525      28 415 525

Skattemässigt restvärde byggnader, markanläggning och mark

36 231 594      34 603 069

### Not 7 Inventarier

2023-12-31      2022-12-31

#### Inventarier

#### Akkumulerade anskaffningsvärden inventarier

Vid årets början	4 887 439	4 501 821
Nyanskaffningar	173 521	385 618
Vid årets slut	5 060 960	4 887 439

#### Akkumulerade avskrivningar inventarier

Vid årets början	-588 489	-124 142
Årets avskrivning	-489 807	-464 347
Vid årets slut	-1 078 296	-588 489

#### Utgående bokfört värde inventarier

3 982 664      4 298 950

### Not 8 Pågående nyanläggningar

2023-12-31      2022-12-31

Vid årets början	3 386 203	2 356 675
Investeringar under året	1 788 848	4 180 703
Aktiveringar under året	-2 493 148	-3 151 175

#### Utgående bokfört värde

2 681 903      3 386 203

2024062026744



## Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	731 960	731 960
Skulder som förfaller senare än 1 men inom 5 år	69 719 190	70 451 150
	<u>70 451 150</u>	<u>71 183 110</u>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	93 420 390	93 420 390
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 11 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 och för bolag SBF 12 Safiren Fastigheter AB blev hyreshöjningen för 2024 5,42 procent.

## Not 12 Koncernuppgifter

Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Institution AB, org.nr 556765-1251, med säte i Stockholm.

## Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:  
Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm 2024-05

Anette Erneholt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05

KPMG AB

Kristina Olofsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557518205340

## Dokument

1224 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2024-05-23 15:15:16 CEST (+0200) av Ulrika Romson (UR)  
Färdigställt 2024-05-31 16:25:55 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anette Helen Erneholm"  
Signerade 2024-05-27 17:43:48 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 16:25:55 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 12 Safiren Fastigheter AB, org. nr 559036-5424

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF 12 Safiren Fastigheter 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 12 Safiren Fastigheter 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 12 Safiren Fastigheter 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SBF 12 Safiren Fastigheter 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 12 Safiren Fastigheter 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 14:26:13 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>

2024062026749

Penneo dokumentnyckel: GUJFN-WLELN-Z2GHX-4IEIJ-J130C-L5IP2