

Årsredovisning för
SBF Trahem Fastigheter AB
559058-7456

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Rapport över förändring i eget kapital | 6 |
| Noter | 7-12 |
| Underskrifter | 12 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF Trahem Fastigheter AB, 559058-7456, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Bolaget äger fastigheterna Druvan 15, Druvan 16, Skoglund 3, Spolen 2 och Södra Gyllenfors 15.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av SBF Bostad Holding 9 AB, org.nr 559344-6361, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Viktiga förhållanden

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

Transaktionsvolymen 2024 har varit avvaktande på grund av osäkra omvärldsfaktorer och en osäkerhet kring korrekt prisbild. Driftnetton har under året ökat, men marknadsvärdena har varit stabila, vilket beror på att avkastningskraven ökat något. Tillsammans med stigande hyror samt lägre marknadsränta bidrar detta till goda förutsättningar för en balanserad transaktionsmarknad nästa år.

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | Belopp i kkr 2020-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| Hysesintäkter | 24 030 | 22 682 | 21 643 | 20 572 | 20 937 |
| Rörelseresultat | 6 151 | -46 025 | 6 175 | 3 122 | 1 163 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 585 | -56 835 | 1 734 | 804 | -974 |
| Balansomslutning | 297 128 | 309 771 | 288 957 | 216 618 | 206 885 |

Definitioner: se not 17

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 4 586 468 kronor , disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | 4 586 468 |
| Summa | 4 586 468 |

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

ank=20250605:2025060400205



Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | | 24 030 342 | 22 681 749 |
| Fastighetskostnader | | -8 808 339 | -9 925 861 |
| Driftsnetto | | 15 222 003 | 12 755 888 |
| Centrala administrationskostnader | | -7 142 415 | -5 979 759 |
| Övriga rörelseintäkter | | - | 172 093 |
| Av - och nedskrivningar av materiella anl. tillgångar | 8,9 | -1 928 402 | -52 973 243 |
| Rörelseresultat | | 6 151 186 | -46 025 021 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 3 | -630 217 | - |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 447 795 | 1 802 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -10 554 166 | -10 812 269 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 585 402 | -56 835 488 |
| Bokslutsdispositioner | 6 | -711 400 | -555 500 |
| Resultat före skatt | | -5 296 802 | -57 390 988 |
| Skatt på årets resultat | 7 | -701 735 | 9 971 996 |
| Årets resultat | | -5 998 537 | -47 418 992 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 8 | 213 261 531 | 212 220 748 |
| Mark | 8 | 70 339 652 | 70 339 652 |
| Markanläggning | 8 | 260 167 | 277 415 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 1 598 018 | 983 611 |
| Pågående nyanläggningar | 10 | 111 731 | 278 576 |
| | | <u>285 571 099</u> | <u>284 100 002</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Räntederivat | 11 | 406 122 | - |
| Uppskjuten skattefordran | 12 | 10 510 970 | 10 773 000 |
| | | <u>10 917 092</u> | <u>10 773 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>296 488 191</u> | <u>294 873 002</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 184 693 | 86 365 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 186 690 | 14 700 000 |
| Övriga fordringar | | 105 382 | 1 745 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 163 414 | 110 314 |
| | | <u>640 179</u> | <u>14 898 424</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>640 179</u> | <u>14 898 424</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>297 128 370</u> | <u>309 771 426</u> |

ank=20250603:2025060400206



Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 10 585 005 | 58 003 997 |
| Årets resultat | | -5 998 537 | -47 418 992 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 586 468 | 10 585 005 |
| Summa eget kapital | | 4 636 468 | 10 635 005 |
| <i>Obeskattade reserver</i> | | | |
| Periodiseringsfonder | | 1 620 200 | 908 800 |
| | | 1 620 200 | 908 800 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13,14 | - | 138 387 500 |
| Skulder till koncernföretag | | 116 700 000 | - |
| | | 116 700 000 | 138 387 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13,14 | 166 897 500 | 31 900 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 054 296 | 1 320 708 |
| Skulder till koncernföretag | | 3 655 535 | 121 444 224 |
| Skatteskulder | | 174 551 | 66 437 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 118 043 | 2 348 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 271 777 | 5 106 404 |
| | | 174 171 702 | 159 840 121 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 297 128 370 | 309 771 426 |

Rapport över förändring i eget kapital

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------------|-------------------|
| <i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i> | | |
| Aktiekapital | 50 000 | 50 000 |
| Totalt bundet eget kapital | 50 000 | 50 000 |
| IB fritt eget kapital | 10 585 005 | 2 665 533 |
| Fusionsresultat | - | 21 938 463 |
| Erhållet aktieägartillskott | - | 33 400 000 |
| Årets resultat | -5 998 537 | -47 418 991 |
| UB totalt fritt eget kapital | 4 586 468 | 10 585 005 |
| Totalt eget kapital | 4 636 468 | 10 635 005 |



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

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).

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra risker för ränteexponering. Ränteintäkter på räntederivat redovisas som en ränteintäkt och redovisas i den period de avser.

Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat

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

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nedskrivning räntederivat | -630 217 | - |
| Summa | -630 217 | - |

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 186 690 | - |
| Ränteintäkter, derivat | 260 411 | 1 802 |
| Ränteintäkter, övriga | 694 | - |
| Summa | 447 795 | 1 802 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -1 852 366 | -2 882 726 |
| Räntekostnader, övriga | -8 701 800 | -7 929 543 |
| Summa | -10 554 166 | -10 812 269 |

Not 6 Bokslutsdispositioner

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Periodiseringsfond, årets avsättning | -711 400 | -555 500 |
| Summa | -711 400 | -555 500 |

Not 7 Skatt på årets resultat

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad | -439 706 | -343 318 |
| Uppskjuten skatt derivat | 129 825 | - |
| Skatt på grund av ändrad taxer | 1 | - |
| Uppskjuten skatt | -391 855 | 10 315 314 |
| Summa | -701 735 | 9 971 996 |

Not 8 Byggnader, markanläggning och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <u>Byggnader</u> | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader | | |
| -Vid årets början | 295 039 475 | 209 061 353 |
| -Årets anskaffning | 2 842 283 | 1 317 518 |
| -Övertaget vid fusion | - | 84 660 604 |
| Vid årets slut | 297 881 758 | 295 039 475 |
| Akkumulerade avskrivningar byggnader | | |
| -Vid årets början | -31 528 520 | -29 906 088 |
| -Årets avskrivning | -1 801 500 | -1 622 432 |
| Vid årets slut | -33 330 020 | -31 528 520 |
| Akkumulerade nedskrivningar byggnader | | |
| -Vid årets början | -51 290 207 | - |
| -Årets nedskrivning | - | -51 290 207 |
| Vid årets slut | -51 290 207 | -51 290 207 |
| Utgående bokfört värde byggnader | 213 261 531 | 212 220 748 |
| <u>Markanläggning</u> | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggning | | |
| -Vid årets början | 344 955 | 344 955 |
| Vid årets slut | 344 955 | 344 955 |
| Akkumulerade avskrivningar markanläggning | | |
| -Vid årets början | -67 540 | -50 292 |
| -Årets avskrivningar | -17 248 | -17 248 |
| Vid årets slut | -84 788 | -67 540 |
| Utgående bokfört värde markanläggning | 260 167 | 277 415 |
| <u>Mark</u> | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden mark | | |
| -Vid årets början | 70 339 652 | 37 504 958 |
| -Övertaget via fusion | - | 32 834 694 |
| Utgående bokfört värde mark | 70 339 652 | 70 339 652 |
| Skattemässigt restvärde byggnader och mark | 86 708 234 | 86 536 848 |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 1 026 967 | 432 211 |
| -Nyanskaffningar | 724 061 | 594 756 |
| | 1 751 028 | 1 026 967 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -43 356 | - |
| -Årets avskrivning | -109 654 | -43 356 |
| | -153 010 | -43 356 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 598 018 | 983 611 |

Not 10 Pågående nyanläggningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 278 576 | 12 150 |
| Aktivering | -1 802 981 | -1 117 051 |
| Investeringar | 1 636 136 | 1 383 477 |
| Redovisat värde vid årets slut | 111 731 | 278 576 |

Not 11 Räntederivat

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | - | - |
| -Förvärv | 1 036 339 | - |
| -Värdeförändring | -630 217 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 406 122 | - |

Not 12 Uppskjuten skatt

| 2024-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|--------------------------|------------------------|-------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 381 145 | - | 10 381 145 |
| Derivat | 129 825 | - | 129 825 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | 10 510 970 | - | 10 510 970 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld (netto) | 10 510 970 | - | 10 510 970 |
| | | | |
| 2023-12-31 | | | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 773 000 | - | 10 773 000 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | 10 773 000 | - | 10 773 000 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld (netto) | 10 773 000 | - | 10 773 000 |

Not 13 Långfristiga skulder/Skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------|-------------|
| Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år | 166 897 500 | 31 900 000 |
| Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än 1 år men inom 5 år | - | 138 387 500 |
| | 166 897 500 | 170 287 500 |

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 210 000 000 | 210 000 000 |

Eventalförpliktelser

| | | |
|----------------------|------|------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|----------------------|------|------|

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2025 pågår runt om i landet. Utfallet i de förhandlingar som hittills är avslutade varierar och för SBF Trahem Fastigheter AB blev hyreshöjningen för 2025 5,20 procent. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 16 Koncernuppgifter

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

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm den dagen enligt vår elektroniska underskrift

Sebastian Brindelid
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Henrik Blommé
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 092221.15557545871004

Dokument

1483- Årsredovisning 2024.2
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-05-05 11:14:19 CEST (+0200) av Ulrika Romson (UR)
Färdigställt 2025-05-07 14:20:56 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sebastian Karl Emil Brindelid"
Signerade 2025-05-05 21:14:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Gunnar Blommé"
Signerade 2025-05-07 14:20:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Fastställelseintyg

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

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

den 30 maj 2025 Stockholm



Sebastian Brindelid
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Trahem Fastigheter AB, org. nr 559058-7456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF Trahem Fastigheter AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF Trahem 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 7 maj 2025

KPMG AB

Henrik Blommé

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Henrik Gunnar Blommé

Auktoriserad revisor

Serienummer: a377b7d1986474[...]c03f141ad3dd5

IP: 90.228.xxx.xxx

2025-05-07 12:21:26 UTC



ank=20250603;2025060400213

Penneo dokumentnyckel: 2SNJE-Z5VWD-FPAU8-VUW3B-V3W2-80F8Y

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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