20220726310 10

SBF Fonder AB

Org. nr. 556644-0870

får härmed avge

Årsredovisning och Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SBF Fonder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 22 juli 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingarstämmer överens med originalen.

Stockholm den 22 juli 2022

Carl Adam Rosenblad

DocuSign Envelope ID: 55FE895C-045D-4698-BAD3-F099C691CAF1

20220726310111

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse		**3**
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen		**5**
Rapport över finansiell ställning för koncernen		**6**
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen		**7**
Rapport över kassaflöden för koncernen		**8**
Resultaträkning för moderbolaget		**9**
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget		**9**
Balansräkning för moderbolaget		**10**
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget		**11**
Kassaflödesanalys för moderbolaget		**12**
Noter till de finansiella rapporterna		
Not 1	Väsentliga redovisningsprinciper	**13**
Not 2	Intäkter	**21**
Not 3	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	**22**
Not 4	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	**24**
Not 5	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	**24**
Not 6	Finansnetto	**25**
Not 7	Bokslutsdispositioner	**25**
Not 8	Skatter	**26**
Not 9	Materiella anläggningstillgångar	**28**
Not 10	Fordringar på fonder	**29**
Not 11	Finansiella placeringar	**29**
Not 12	Långfristiga fordringar på fonder	**30**
Not 13	Kundfordringar	**30**
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**30**
Not 15	Likvida medel	**30**
Not 16	Eget kapital	**31**
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**32**
Not 18	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning	**33**
Not 19	Finansiella risker och riskhantering	**35**
Not 20	Nyttjanderättstillgångar	**38**
Not 21	Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar	**39**
Not 22	Disposition av företagets vinst	**39**
Not 23	Närstående	**40**
Not 24	Dotterföretag	**40**
Not 25	Aktier i fondbolag	**41**
Not 26	Obeskattade reserver	**42**
Not 27	Specifikationer till rapport över kassaflöden	**42**
Not 28	Händelser efter balansdagen	**43**
Not 29	Viktiga uppskattningar och bedömningar	**43**
Not 30	Uppgifter om moderbolaget	**43**
Not 31	Förklaringar avseende övergång till IFRS	**44**
Styrelsens intygande		**48**

DocuSign Envelope ID: 55FE895C-045D-4698-BAD3-F099C691CAF1

20220726310 12

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SBF Fonder AB får härmet avge följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Allmänt om verksamheten
SBF Fonder AB har under mars 2022 månad bytt namn till SBF Fonder AB från SBF Management AB. SBF Fonder AB har tillstånd att, under Finansinpektionens tillsyn, utföra sin verksamhet som godkänd AIF-förvaltare, i enlighet med tvingande EU-direktiv för förvaltare av AIF-fonder. Regelverket innebär bland annat att marknadsföring till icke professionella investerare måste ske genom en noterad produkt på godkänd handelsplats. Bolaget har en fond, SBF Bostad AB, vars preferensaktier är noterade på NGM AIF. Stamaktierna som SBF Fonder AB äger är inte noterade. Koncernens andra fond, SBF Institution AB, vilken är avsedda för profesionella investerare, kommer fortsatt och i enlighet med utgivna prospekt, att vara onoterad.

SBF Fonders affärsidé är att attrahera kapital till fastighetsfonder som äger hyresbostäder i Sverige, där man skapar värde genom att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta bostadshyresfastigheter.

Verksamheten startades 2003 och idag finns en fond som riktar sig mot institutionella investerare (SBF Institution AB) och en fond (SBF Bostad AB (publ)) noterad på NGM Nordic AIF som riktar sig till privatpersoner. SBF har för närvarande totalt 5,6 miljarder kronor under förvaltning i form av cirka 3 600 lägenheter fördelat på 21 orter i Sverige.

SBF:s fonder erbjuder privatpersoner, företag, stiftelser och institutioner ett direktägande i bostadshyresfastigheter i attraktiva lägen i Sverige. Fondstrukturerna ger därigenom ett investeringsalternativ som är direkt exponerat mot marknaden för hyresbostäder, med låg volatilitet och en låg korrelation till aktiemarknaden, utan att investerararen behöver engagera sig i den dagliga förvaltningen. Via en välbeprövad och noggrann förvärvsanalys säkerställer SBF Fonder att såväl ort som fastighet passar in i beståndet. Med en flexibel och lyhörd förvaltning är ambitionen att hyresgästerna är och förblir lojala och att de fastigheter som ägs av fonder SBF Fonder arbetar aktivt på lokal nivå med både uthyrning och förvaltning genom dotterbolget SBF Services AB.

Koncernens utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31*
Nettoomsättning	108 865	83 838	52 929	286 150
Rörelseresultat	47 340	28 729	-5 964	173 319
Balansomslutning	100 147	134 663	74 430	3 536 000
Soliditet	81%	83%	29%	36%

* År 2018 är konsoliderat enl K3

Koncernens nettoomsättning, som uppgick till 108 865 (83 838) tkr, ökade med cirka 30 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ökad vinstdelning från fonderna. 2021 var ett mycket starkt år för fastighetsfonderna. Koncernens resultat före skatt uppgick till 36 468 (83 876). Resultatet efter skatt blev 35 109 (90 787). Anledningen till det försämrade resultatet jämfört med föregående år beror på en förändring av verkligt värde avseende aktier i fondbolag samt att föregående år erhölls en utdelning på 66 Mkr utan motsvarande utdelning under 2021. Förändringen av verkligt värde avseende aktier i fonder gjordes på grund av att en fond avvecklats.

Koncernens soliditet var 81 procent (83 procent) den 31 december 2021.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100 procent av Concejo AIF AB, org.nr 556560-0664, med säte i Stockholm.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret
SBF Fonder AB såldes av tidigare ägarfamiljerna Swahn och Rosenblad till Consilium AB, numera Concejo AIF AB, under andra kvartalet 2021.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer
Styrelsen och ledningen gör följande bedömning med avseende på potentiella effekter av kriget i Ukraina. Den indirekta risken är att hyresgästerna i fastighetsfonderna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar vid ett utdraget förlopp. Vi anser att risken för bolaget är begränsad då bolaget äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter via fastighetsfonder vilket inte påverkas direkt av den turbulens som har uppstått till följd av kriget i Europa. En annan risk är att inflationen ökar mer än väntat vilket leder till ökade priser och som ett resultat av detta en eventuellt försämrad vinstdelning från fastighetsfonderna. Riksbanken har ännu inte aviserat någon större förändring än förväntat från marknaden i sin ränteprognoser. Det är dock inte orimligt att med tanke på de ökade kostnaderna på grund av den ökade inflationen samt ökade räntekostnader att intresset för att investera i denna typ av fastighetsfonder kan minska något.

Hållbarhetsupplysningar
SBF Fonder ABs underliggande fonder investerar i fastigheter för att skapa trygga boendemiljöer där människor trivs, utvecklas och upplever livskvalitet. En förutsättning för att uppnå det är att integrera hållbarhet utifrån sociala, miljömässiga och ekonmiska perspektiv. Detta görs för att bolaget har valt att ta ansvar, för att det är affärskritiskt att locka till sig och behålla de bästa medarbetarna och för att det ökar fastigheternas attraktionskraft samt bidrar till en eftertraktad värdeutveckling över tid. Bolagets underliggande fonder investerar i befintliga bostäder och förädlar dessa för att livslängden för respektive fastighet ska bli så hållbar och lång som möjligt. Fondernas

20220726131013

verksamhet bygger på långsiktighet med intern förvaltning som en integrerad del av kärnverksamheten. Värdeskapandet i fastigheterna ska värdesättas av hyresgäster, det lokala samhället, vara tydligt för befintliga investerare och realiseras då en fastighet avyttras till ett förädlat och högre värde.

Svenska Bostadsfonden Services AB är SBF Fonder ABs driftbolag och tillika dotterbolag. Bolaget säkerställer driften för SBF Fonder ABs underliggande fonder. Hållbarhetsarbetet bedrivs genom SBF Fonder AB. SBF Fonder AB har tagit fram en separat Hållbarhetsrapport där det beskrivs närmare hur vi arbetar med hållbarhet, vilka mål och nyckeltal som följs upp på. Generellt kan sägas att Bolagets stora påverkan är dess medarbetare och resor för dessa. Under året har ett arbete med att implementera ny bilpolicy pågått och bilar som drivs av fossilbränsle har ersatts med miljöklassade bilar. Målet är att under 2023 ska det endast finnas miljöklassade bilar i Bolagets ägo eller via leasingavtal. Gällande resor förordas alltid kollektiva resor via buss och tåg. Även energianvändning på kontoren ses över och avfallssortering på dessa. Vid omförhandling av kontorsavtal efterfrågas alltid så kallade gröna avtal och att Bolaget hyr in sig i fastigheter som har någon form av miljöcertifiering.

Koncernen bedriver ingen verksamhet med tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken (9kap 6§).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen
Det finansiella målet för SBF Fonder (SBF) är kopplat till tillväxt. Målet är att SBF:s fonder ska ge en riskjusterad avkastning för fondens investerare som långsiktigt kan mäta sig med marknadsledarna för alternativa fastighetsinvesteringar och att förvaltat kapital ökar med mer än tio procent per år i genomsnitt under perioden 2022-2025.

Moderbolaget
SBF Fonder AB har sitt säte i Stockholm. Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget har bytt namn från SBF Management AB tilll SBF Fonder AB under våren 2022.

Moderbolagets nettoomsättning, som uppgick till 43 779 (53 350) tkr, avsåg i huvudsakligen intäkter från löpandeförvaltning avseende fondbolagen samt från intäkter för anskaffning av riskkapital för fastighetsförvärv. Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -5 832 (83 178). Resultatet efter skatt blev -6 872 (80 734). Anleningen till det försämrade resultatet jämfört med föregående år beror främst på en återföring av en tidigare uppskrivningar av aktier. Återföringen gjordes på grund av att fonden den var hänförlig till avvecklats.

Moderbolagets soliditet var 74 procent (90 procent) den 31 december 2021. Anledningen till försämringen av soliditeten beror på att moderbolaget lämnade en utdelningen till ägarbolaget på 66 Mkr.

Moderbolagets utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	43 779	53 350	28 723	32 940
Rörelseresultat	6 579	20 617	-7 283	10 073
Resultat efter skatt	-6 872	80 734	2 443	14 277
Balansomslutning	37 987	111 458	64 910	48965
Soliditet	74%	90%	32,00%	41%

Den minskade balansomslutningen beror främts på lämnad utdelning om 66 Mkr samt återföring av tidigare uppskrivning av aktier. Det försämrade rörelserasultatet beror främt på att intäkterna minskade med cirka 10 Mkr samt att kostnaderna ökade lite mer jämfört med föregående år.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	500 000
Balanserat resultat	33 072 622
Årets resultat	-6 871 707
Summa	26 700 915

Styrelsen föreslår att förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras följande:

Balanseras i ny räkning	26 200 915
varav till överkursfond	500 000
Summa	26 700 915

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

20220726310 14

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	108 865	83 838
Summa intäkter		108 865	83 838
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-25 978	-22 598
Personalkostnader	3	-31 648	-28 882
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	5, 9	-3 899	-3 629
Rörelseresultat		47 340	28 729
Finansiella intäkter		1 740	65 325
Finansiella kostnader		-12 612	-179
Finansnetto	6	-10 872	65 146
Resultat före skatt		36 468	93 876
Skatt	8	-1 359	-3 089
Årets resultat		35 109	90 787
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		35 109	90 787
Årets resultat		35 109	90 787
Årets övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		35 109	90 787
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		35 109	90 787
Årets totalresultat		35 109	90 787

20220726310 15

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Tillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	9	209	327	444
Nyttjanderättstillgångar	20	7 096	8 349	2 116
Finansiella placeringar	11, 25	3 534	15 500	15 500
Långfristiga fordringar på fonder	12	50 108	9 382	1 316
Uppskjutna skattefordringar	8	–	–	739
Summa anläggningstillgångar		60 947	33 558	20 116
Skattefordringar	8	–	–	1 441
Kundfordringar	13, 18	111	101	–
Fordringar på fonder	10, 23	22 880	74 905	16 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14, 18	434	787	6 150
Övriga fordringar		852	932	2 283
Likvida medel	15	14 923	24 380	27 753
Summa omsättningstillgångar		39 200	101 105	54 315
Summa tillgångar		100 147	134 663	74 430
Eget kapital	16			
Aktiekapital		1 250	1 250	1 250
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		80 051	110 942	20 156
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		81 301	112 192	21 406
Summa eget kapital		81 301	112 192	21 406
Skulder				
Långfristiga leasingskulder	20	3 194	4 539	705
Uppskjutna skatteskulder	8	886	567	–
Summa långfristiga skulder		4 080	5 106	705
Kortfristiga leasingskulder	20	3 395	3 045	1 180
Leverantörsskulder	18	2 574	1 023	312
Skatteskulder		–	317	–
Skulder till fonder	23	240	3 941	1 537
Övriga skulder	18	2 294	2 230	4 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 263	6 808	44 856
Summa kortfristiga skulder		14 766	17 365	52 320
Summa skulder		18 846	22 471	53 025
Summa eget kapital och skulder		100 147	134 663	74 430

20220726310 16

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
TSEK	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	**Summa**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 250	20 156	21 406	21 406
Årets totalresultat				
Årets resultat	–	90 787	90 787	90 787
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	90 787	90 787	90 787
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 250	110 943	112 193	112 193

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
TSEK	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	**Summa**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 250	110 943	112 193	112 193
Årets totalresultat				
Årets resultat		35 109	35 109	35 109
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	35 109	35 109	35 109
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar	–	-66 000	-66 000	-66 000
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	-66 000	-66 000	-66 000
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	-66 000	-66 000	-66 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 250	80 052	81 301	81 301

DocuSign Envelope ID: 55FE895C-045D-4698-BAD3-F099C691CAF1

20220726131017

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari - 31 december

TSEK	Not	**2021**	**2020**
	27		
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		36 468	93 876
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet – netto		12 500	–
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		3 899	3 629
Upparbetad vinstdelning		-40 726	-8 066
Realisationsresultat avyttring fond		-1 740	–
Betald inkomstskatt		-1 358	-24
		9 043	89 414
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		52 449	-51 604
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 631	-37 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 860	673
Investeringsverksamheten			
Emissionslikvid fonder		-1 034	–
Avyttring fond		2 240	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 206	–
Finansieringsverksamheten			
Amortering av leasingskuld		-3 523	-4 045
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-66 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-69 523	-4 045
Årets kassaflöde		-9 457	-3 372
Likvida medel vid årets början		24 380	27 753
Likvida medel vid årets slut		14 923	24 380

20220726310 18

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	2	43 779	53 350
Övriga rörelseintäkter		297	297
Intäkter		44 076	53 647
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-23 078	-20 975
Personalkostnader	3	-14 301	-11 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-118	-117
Rörelseresultat		6 579	20 617
Resultat från finansiella poster:			
Resultat från andelar i fonder	6	-10 760	65 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1	-4
Resultat efter finansiella poster		-4 182	85 908
Bokslutsdispositioner	7	-1 650	-2 730
Resultat före skatt		-5 832	83 178
Skatt	8	-1 040	-2 444
Årets resultat		-6 872	80 734

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	**2021**	**2020**
Årets resultat		-6 872	80 734
Årets övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		-6 872	80 734

20220726310 19

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9	209	327
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i fondbolag	25	3 534	15 500
Innehav i dotterbolag	24	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 634	15 600
Summa anläggningstillgångar		3 843	15 927
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	–	101
Fordringar hos fonder	10, 23	21 177	73 049
Övriga fordringar		152	714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 084	1 052
Summa kortfristiga fordringar		22 413	74 916
Kassa och bank	15	11 731	20 615
Summa omsättningstillgångar		34 144	95 531
Summa tillgångar		37 987	111 458

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder	16		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 250	1 250
Uppskrivningsfond		500	13 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 072	5 838
Årets resultat		-6 872	80 734
Summa eget kapital		27 950	100 822
Obeskattade reserver		4 300	2 650
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 168	508
Skulder till fonder	23	229	2 048
Aktuella skatteskulder		741	746
Övriga skulder		969	1 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 630	3 570
Summa kortfristiga skulder		5 737	7 986
Summa eget kapital och skulder		37 987	111 458

20220726310 20

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
TSEK	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Balans-erat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 250	13 000	5 838	–	20 088
Årets totalresultat					
Årets resultat	–	–	–	80 734	80 734
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	–	80 734	80 734
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 250	13 000	5 838	80 734	100 822

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
TSEK	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Balans-erat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 250	13 000	5 838	80 734	100 822
Omföring föregående års resultat			80 734	-80 734	–
Årets totalresultat					
Årets resultat	–	–	–	-6 872	-6 872
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	86 572	-6 872	-6 872
Vinstdisposition					
Lämnade utdelningar	–	–	-66 000	–	-66 000
Återföring uppskrivningsfond	–	-12 500	12 500	–	–
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 250	500	33 072	-6 872	27 950

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

20220726310 21

Kassaflödesanalys för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	**2021**	**2020**
	27		
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-5 832	83 178
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realisationsresultat avyttring fond		-1 740	–
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		118	117
Nedskrivning av fonder		12 500	–
Nedskrivning av aktier och andelar		–	26
Anteciperad utdelning		–	-66 000
Ej utbetalt koncernbidrag		–	80
Avsättning till periodiseringsfond		1 650	2 650
Betald inkomstskatt		-1 045	-1 133
		5 651	18 918
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		52 583	16 982
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 244	-34 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 990	1 373
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		–	-26
Emmissionslikvid fonder		-1 034	–
Avyttring av fond		2 240	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 206	-26
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-80	–
Utbetald utdelning		-66 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-66 080	–
Årets kassaflöde		-8 884	1 347
Likvida medel vid årets början		20 615	19 268
Likvida medel vid årets slut		11 731	20 615

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Detta är koncernens första Koncernredovisning som upprättats i enligthet med IFRS.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 22 juli 2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 juli 2022.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder, som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av finansiella placeringar.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 30.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper
De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Av IASB antagna nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Klassificering m.m.
Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som SBF Fonder AB per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har SBF Fonder AB inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Rörelseförvärv
Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Dotterföretag
Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från SBF Fonder AB. Ett bestämmande inflytande föreligger när SBF Fonder AB har inflytande över investeringsobjektet, när koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, s k förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

Överförd ersättning i samband med förvärvet inkluderar inte betalningar som avser reglering av tidigare affärsförbindelser. Denna typ av regleringar redovisas vanligtvis i resultatet.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100% av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

Ej konsoliderade innehav - Fonder
SBF Fonder AB är fondförvaltare vars befogenheter definieras i ett managementavtal. Bedömning om en fondförvaltare ska konsolidera den förvaltade fonden eller inte bygger på bedömningar om fondförvaltaren agerar som huvudman eller agent för fonden utifrån ett redovisningsperspektiv. Bedömningen av SBF Fonder ABs förväntade avkastningsnivå bygger på fondens resultat, d v s den rörliga avkastningen. Om en fond genererar variabel avkastning har SBF Fonder AB rätt till mellan 21,1 och 21,8 % av den variabla avkastningen. Dessa villkor anses inte uppfylla kontrollkriteriet i IFRS 10 i fråga om kopplingen mellan inflytande och avkastning. I stället ses SBF Fonder AB som en agent i förhållande till fondinvesteringarna, utifrån ett redovisningsperspektiv och följaktligen konsolideras inte fonderna.

20220726231024

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Intäktsredovisning
Koncernen redovisar en variabel intäkt, upparbetad vinstdelning, som är beroende av den aktuella fondens resultat och utvecklingen av marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i den underliggande fondstrukturen i SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB. Intäkten redovisas endast i den mån det är högst sannolikt att den inte kommer att leda till en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter när fonden slutligen realiseras. Med hänsyn till tidsfaktorn relativt fastighetsbeståndets framtida marknadsvärde och tidpunkt för utbetalning, så har den upparbetade vinstdelningen värderats till mellan 13 och 35 procent av den totala värdeförändringen fram till 2021-12-31.

Bolaget tar även ut en managementavgift från respektive fond som fastställs i respektive managementavtal. Avgiften intäktsförs över tid utifrån när tjänsterna utförs och beräknas på det totala fastighetsvärdet avseende tillträdda fastigheter. Avgiften faktureras kvartalsvis och förfaller till betalning efter 30 dagar. Bolaget tar även ut en transaktionsavgift vid förvärv av fastighete i respektive fond. Avgiften baseras på bruttoförvärvskostnaden och intäktsförs samt faktureras under samma kvartal som fastigheten förvärvas. Bolaget tar även ut en fastighetsadministrationsavgift som intäktsförs över tid utifrån när tjänsterna utförs. Tjänsterna faktureras till fonderna en gång per kvartal och förfaller till betalning efter 30 dagar. Avgiften beräknas utefter antal kvadratmeter. Slutligen har bolaget rätt till förmedlingsprovision på intaget kapital. Förmedlingsprovisionen intäktsförs/ fakureras till fonderna under samma kvartal som emissionen genomförs.

Leasing
När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare
Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum.
Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut.

Leasingskulden- som delas upp i långfristig och kortfristig del- värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säker att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilket utöver Koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens leasar av fordon.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:
- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
- lösenpriset för en köpoption som Koncernen är rimligt säker på att utnyttja och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om bedömd leasingperiod återspeglar att sådan uppsägning kommer att ske.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan

Leasingskulden för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker utav leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

20220726310 25

Finansiella intäkter och kostnader
Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:
– ränteintäkter,
– räntekostnader,
– utdelningar,

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas i resultatet per det datum då koncernens rätt till betalning fastställs.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:
– redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
– det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är kreditförsämrad) eller till det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden. För finansiella tillgångar som har blivit kreditförsämrade efter det första redovisningstillfället beräknas ränteintäkter genom att tillämpa effektivräntan på den finansiella tillgångens upplupna anskaffningsvärde. Om tillgången inte längre är kreditförsämrad beräknas ränteintäkter åter genom tillämpning av effektivräntan på det redovisade bruttovärdet.

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Den aktuella skatten baserar på den bästa uppskattningen av skatter som kommer att betalas eller erhållas och inkluderar eventuella osäkerheter avseende skattemässig hantering. Aktuell skatt inkluderar även eventuell skatt hänförlig till utdelning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Eventuellt tillkommande inkomstskatt som uppkommer vid utdelning redovisas vid samma tidpunkt som när utdelningen redovisas som en skuld.

Finansiella instrument
Redovisning och första värderingen
Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

20220726310026

Klassificering och efterföljande värdering
Finansiella tillgångar
Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen omfattar , finansiella placeringar. Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla d avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena drån tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränt

Finansiella tillgångar omklassificeras inte efter det första redovisningstillfället förutom om koncernen byter affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna, i vilket fall alla berörda finansiella tillgångar omklassificeras per den första dagen i den första rapporteringsperioden efter förändringen av affärsmodellen.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster
Finansiella skulder klassificeras antingen som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen. Samtliga av koncernens finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

(iii) Nedskrivningar - förväntade kreditförluster
Koncernen redovisar reserver för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas till ett belopp motsvarande de förväntade kreditförlusterna under hela fordrans löptid.

Kundfordringarnas och avtaltillgångarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kreditförlusterna värderas som nuvärdet av alla underskott i kassaflödena (det vill säga skillnaden mellan kassaflödet i enlighet med avtalet och det kassaflöde som koncernen förväntar sig att erhålla). I normalfallet skrivs kundfordringar och avtalstillgångar ner med 100 procent vid 180 dagar efter förfallodatum eftersom detta enligt koncernens bedömning motsvarar den förväntade kreditförlusten vid denna tidpunkt.

Förlustreserven reducerar tillgångarnas värde i rapporten över finansiell ställning.

Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)
Finansiella tillgångar
Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången.

Koncernen ingår transaktioner i vilka den överför tillgångar redovisade i rapporten över finansiell ställning, men behåller alla eller i väsentlighet alla risker och fördelar förknippade med de överförda tillgångarna. I de fallen tas inte de överförda tillgångarna bort från redovisningen.

20220726310 27

Finansiella skulder
Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren. För de fall när en modifiering görs av de avtalsenliga kassaflödena och detta görs som en direkt konsekvens av en reform av en referensränta och de nya avtalsvillkoren är ekonomiskt likvärdiga med de ursprungliga, så kommer någon bortbokning inte att göras och den ursprungliga effektivräntan kommer att justeras för att reflektera de nya kassaflödena.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats (inklusive överförda icke-monetära tillgångar eller antagna skulder) i resultatet.

Kvittning
Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.
Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Leasade tillgångar skrivs även de av över beräknad nyttjandeperiod eller, om den är kortare, över den avtalade leasingtiden.

Beräknade nyttjandeperioder:

- inventarier	5 år

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar samt nyttjanderättstillgångar
Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde (se nedan).
Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Återföring av nedskrivning
En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet.

Utdelningar
Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

20220726310 28

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Bonusbetalningar
En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits fårn anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Ersättningar vid uppsägning
En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas vid den tidigaste tidpunkten av när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet till de anställda eller när företaget redovisar kostnader för omstrukturering. Ersättningarna som beräknas bli reglerade efter tolv månader redovisas till dess nuvärde. Ersättningar som inte förväntas regleras helt inom tolv månader redovisas enligt långfristiga ersättningar.

Eventualförpliktelser
Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer
För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga til dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Intäkter
Försäljning av utförande av tjänsteuppdrag
I moderbolaget resultatredovisas tjänsteuppdrag när tjänsten är färdigställd.

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Finansiella instrument och säkringsredovisning
Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler. Nedskrivningar på onoterade aktieinnehav som inte utgör innehav i dotterföretag redovisas om nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden är lägre än redovisat värde. Moderbolaget har inga innehav i noterade aktier.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar
Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskuld i balansräkningen. På samma sätt som i koncernredovisningen skiljs inte leasing-och icke-leasingkomponenter åt för byggnader och mark. Istället redovisas leasing- och icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för dessa typer av underliggande tillgångar. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter
I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

20220726310 30

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 2 Intäkter

Intäktsströmmar
Koncernen generar intäkter främst från management fee, förmedliningsprovision, transaktionsavgifter samt utförda tjänster för fastighetsadministration. Vidare redovisar SBF Fonder AB genom sitt innehav i SBF Bostad AB publ samt SBF Institution AB så redovisar SBF Fonder AB från och med den 1 januari 2021 en variabel intäkt, upparbetad vinstdelning, som är beroende av den aktuella fondens resultat och utvecklingen av marknadsvärdet på fastighets beståndet i i den underliggande fondstrukturen i SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB. Med hänsyn till tidsfaktorn relativt fastighetsbeståndets framtida marknadsvärde och tidpunkt för utbetalning, så har den upparbetade vinstdelningen värderats till mellan 13 och 35 procent av den totala värdeförändringen till och med 2021-12-31. Intäkten redovisas endast i den mån det är högst sannolikt att den inte kommer att leda till en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter när fonden slutligen realiseras.

Koncernen

	Totalt	
TSEK	**2021**	**2020**
Intäkter från avtal med fondbolag		
Management fee	21 230	16 318
Förmedlingsprovision	19 284	30 124
Transaktionsavgift	1 413	3 721
Fastighetsadministration	20 923	25 118
Upparbetad vinstdelning	40 726	8 066
Övriga intäkter	5 289	491
Summa nettoomsättning	108 865	83 838

Fördelning av intäkter från avtal med fondbolag
Fördelningen av intäkter från avtal med fonder på huvudsakliga tjänsteområden och tidpunkt för intäktsredovisning sammanfattas nedan.

Koncernen

	Totalt	
TSEK	**2021**	**2020**
Avtalstillgångar - upparbetad vinstdelning		
Ingående värde avtalstillgångar	9 382	1 316
Upparbetad vinstdelning under året	40 726	8 066
Utgående värde avtalstillgångar - upparbetad vinstdelning	50 108	9 382

	Totalt	
TSEK	**2021**	**2020**
Tidpunkt för intäktsredovisning		
Tjänter som redovisas vid en given tidpunkt	66 712	42 402
Tjänster som redovisas över tid	42 153	41 436
Summa intäkter från avtal med kunder	108 865	83 838

	Totalt	
TSEK	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	297	297
	297	297

Hyresinäkter
SBF Fonder AB vidareuthyr en del av lokalen på Birger Jarlsgatan.

Moderbolaget

	Totalt	
TSEK	**2021**	**2020**
Intäkter från avtal med fondbolag		
Management fee	21 230	16 318
Förmedlingsprovision	19 284	30 124
Transaktionsavgift	1 413	3 721
Fastighetsadministration	1 702	3 187
Övriga intäkter	149	0
Summa nettoomsättning	43 779	53 350

	Totalt	
TSEK	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	297	297
	297	297

Hyresinäkter
SBF Fonder AB vidareuthyr en del av lokalen på Birger Jarlsgatan.

	Totalt	
TSEK	**2021**	**2020**
Tidpunkt för intäktsredovisning		
Tjänter som redovisas vid en given tidpunkt	20 846	33 845
Tjänster som redovisas över tid	22 933	19 505
Summa intäkter från avtal med kunder	43 779	53 350

20220726310 31

Not 3 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda

Koncernen

TSEK	2021	2020
Löner och ersättningar m.m.	-20 558	-19 027
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	-2 471	-3 005
Sociala avgifter	-7 162	-9 385
	-30 191	-31 417

Medelantalet anställda

	2021	varav män	2020	varav män
Moderbolaget				
Sverige	4	60%	5	60%
Totalt moderbolaget	4	60%	5	60%
Dotterföretag				
Sverige	23		19	
Totalt i dotterföretag	23	0%	19	0%
Koncernen totalt	27	60%	24	60%

Könsfördelning i företagsledningen

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%
Koncernen		
Styrelser	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i moderbolaget

Moderbolaget

	2021		
TSEK	Ledande befattnings-havare (4 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	-9 876	–	-9 876
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Moderbolaget totalt	-9 876	–	-9 876
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	-4 136	–	-4 136
(varav pensionskostnad)	-(1 069)	(–)	-(1 069)

20220726310 32

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

	2020		
TSEK	Ledande befattnings-havare (4 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	-7 394	–	-7 394
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Moderbolaget totalt	-7 394	–	-7 394
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	-4 234	–	-4 234
(varav pensionskostnad)	-(1 505)	(–)	-(1 505)

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen
Koncernen

	2021	**2020**
TSEK	Ledande befattnings-havare (4 personer)	Ledande befattnings-havare (4 personer)
Löner och andra ersättningar	-9 876	-7 394
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)
Pensionskostnader	-1 069	-1 505
Pensionsförpliktelser	–	–

DocuSign Envelope ID: 55FE895C-045D-4698-BAD3-F099C691CAF1

20220726310333

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

TSEK	2021	2020
KPMG		
Revisionsuppdrag	855	697
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
KPMG		
Revisionsuppdrag	655	497
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen

TSEK	2021	2020
Övriga externa kostnader	-25 978	-22 598
Personalkostnader	-31 648	-28 882
Avskrivningar	-3 899	-3 629
	-61 525	-55 109

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Övriga externa kostnader	-23 078	-20 975
Personalkostnader	-14 301	-11 938
Avskrivningar	-118	-117
	-37 497	-33 030

20220726310 34

Not 6 Finansnetto

Koncernen

TSEK	**2021**	**2020**
Likvida medel	–	4
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.	–	4
Utdelning:	–	65 321
Finansiella intäkter	–	65 321
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet – netto	-12 500	–
Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde – räntekostnader	-112	-179
Finansiella kostnader – övrigt	-12 612	-179
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1 740	–
Finansnetto redovisat i resultatet	-10 872	65 146

Moderbolaget

TSEK	**2021**	**2020**
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning	–	66 000
Resultat från aktier i fondbolag	1 740	–
Nedskrivning av fonder	-12 500	-26
Återförd utdelning	–	-679
	-10 760	65 295

Moderbolaget

TSEK	**2021**	**2020**
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader	-1	-4
Varav koncernföretag	–	–
Varav övriga	-1	-4

Not 7 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

TSEK	**2021**	**2020**
Periodiseringsfond, årets avsättning	-1 650	-2 650
Lämnat koncernbidrag	–	-80
Summa	-1 650	-2 730

20220726310 35

Not 8 Skatter

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

TSEK	2021	2020
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-1 040	-1 782
	-1 040	-1 782
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-319	-1 307
	-319	-1 307
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-1 359	-3 089

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-1 040	-1 705
	-1 040	-1 705
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–	-739
	–	-739
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-1 040	-2 444

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

TSEK		2021		2020
Resultat före skatt		36 468		93 876
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-7 512	21,4%	-20 089
Ej avdragsgilla kostnader	7,1%	-2 605	0,1%	-89
Ej skattepliktiga intäkter, vinstdelning samt utdelning fonder	-23,9%	8 701	-16,7%	15 683
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	–	-1,5%	1 407
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-0,2%	60	0,0%	–
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-3	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	3,7%	-1 359	3,3%	-3 088

Moderbolaget

TSEK		2021		2020
Resultat före skatt		-5 832		83 178
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	1 201	21,4%	-17 800
Ej avdragsgilla kostnader	7,1%	-2 597	0,0%	-30
Ej skattepliktiga intäkter	-1,0%	359	-14,9%	13 979
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	–	-1,5%	1 407
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-3	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	2,9%	-1 040	2,6%	-2 444

DocuSign Envelope ID: 55FE895C-045D-4698-BAD3-F099C691CAF1

20220726310 36

Not 8 Skatter, forts.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen

TSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2021
Periodiseringsfonder	-567	-319	–	–	-886
	-567	-319	–	–	-886

TSEK	Balans per 1 jan 2020	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2020
Periodiseringsfonder	–	-567	–	–	-567
Underskottsavdrag	739	-739	–	–	–
	739	-1 306	–	–	-567

Moderbolaget

TSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat över resultat-räkningen	Redovisat i övrigt totalresultat	Balans per 31 dec 2021
	–	–	–	–
	–	–	–	–

TSEK	Balans per 1 jan 2020	Redovisat över resultat-räkningen	Redovisat i övrigt totalresultat	Balans per 31 dec 2020
Underskottsavdrag	739	-739	–	–
	739	-739	–	–

Förändrad skattesats
Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen har sänkts till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

DocuSign Envelope ID: 55FE895C-045D-4698-BAD3-F099C691CAF1

20220726310 37

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen

TSEK	Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärde	
Ingående balans 1 januari 2020	1 094
Utgående balans 31 december 2020	1 094
Ingående balans 1 januari 2021	1 094
Utgående balans 31 december 2021	1 094
Avskrivningar	
Ingående balans 1 januari 2020	-650
Årets avskrivningar	-117
Utgående balans 31 december 2020	-767
Ingående balans 1 januari 2021	-767
Årets avskrivningar	-118
Utgående balans 31 december 2021	-885
Redovisade värden	
Per 2020-01-01	444
Per 2020-12-31	327
Per 2021-01-01	327
Per 2021-12-31	209

20220726310 38

Not 10 Fordringar på fonder

Fordringar på fonder
Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	74 905	16 688
Inköp	27 435	62 926
Försäljningar	-79 460	-4 709
Utgående balans 31 december	22 880	74 905
Redovisat värde	22 880	74 905

Fordringar på fonder

Moderbolaget

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	73 049	19 608
Inköp	27 435	62 926
Försäljningar	-79 307	-9 485
Utgående balans 31 december	21 177	73 049
Redovisat värde	21 177	73 049

Not 11 Finansiella placeringar

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Egetkapitalinstrument obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet		
Placeringar i fonder	3 534	15 500
	3 534	15 500

SBF Fonder AB äger samtliga stamaktier och mer än 67 procent av rösterna i de fondbolag som förvaltas av SBF Fonder AB. Fondförvaltningen regleras genom avtal mellan förvaltaren och externa investerare. Genom avtal ger investerarna förvaltaren ett delegerat mandat att placera kapital från investerarna inom vissa överenskomna ramar. SBF Fonder AB bedöms därför redovisningsmässigt genom avtal agera som agent för investerarnas räkning. Därför redovisas aktier i fondbolagen som Finansiella placeringar.

20220726310 39

Not 12 Långfristiga fordringar på fonder

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Upparbetad vinstdelning SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB	50 108	9 382
	50 108	9 382

Genom sitt innehav i SBF Bostad AB (publ) samt SBF Institution AB redovisar SBF Fonder AB en variabel intäkt, upparbetad vinstdelning, som är beroende av den aktuella fondens resultat och utvecklingen av marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i den underliggande fondstrukturen i SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB. Med hänsyn till tidsfaktorn relativt fastighetsbeståndets framtida marknadsvärde och tidpunkt för utbetalning, så har den upparbetade vinstdelningen värderats till mellan 13 och 35 procent av den totala värdeförändringen fram till 2021-12-31. Intäkten redovisas endast i den mån det är högst sannolikt att den inte kommer att leda till en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter när fonden slutligen realiseras.

Långfristiga fordringar på fondbolag aveende ej utbetald vinstdelning värderas till det mest sannolika beloppet som inte kommer att återföras, se avsnitt Intäkter - Vinstdelning. Långfristiga fordringar på fondbolag redovisas som avtalstillgångar eftersom ersättningen är villkorad utifrån avkastning från fonderna. Avseende förlustreserver på Fordringar på fondbolag se avsnitt Nedskrivningar - förväntade förluster i not 1 under Finansiella instrument.

Not 13 Kundfordringar

Beloppet som företaget har erhållit från aktuell bank:

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Redovisat värde på kundfordringar som har överförts till aktuell bank	111	101
Moderbolaget		
Redovisat värde på kundfordringar som har överförts till aktuell bank	–	101

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Försäkring	409	727
Övrigt	25	60
	434	787
Moderbolaget		
Hyra	727	775
Försäkring	225	225
Övrigt	132	52
	1 084	1 052

Not 15 Likvida medel

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	14 923	24 380
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	14 923	24 380
Summa enligt rapporten över kassaflöden	14 923	24 380

20220726310 40

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 16 Eget kapital

Typer av aktier

Tusentals aktier	2021	2020
Stamaktier		
Emitterade per 1 januari	11 000	11 000
Emitterade per 31 december – betalda	11 000	11 000

Stamaktierna har ett kvotvärde på 113,6 kronor.

Moderbolaget

TSEK	Uppskrivnings-fond
Ingående redovisat värde 2020-01-01	13 000
Utgående redovisat värde 2020-12-31	13 000
Minskning av uppskrivningsfond i samband med nedskrivning	-12 500
Utgående redovisat värde 2021-12-31	500

Bundna fonder
Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Uppskrivningsfond
Vid en uppskrivning av finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond. Vid nedskrivning minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning.

Fritt eget kapital
Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Balanserade vinstmedel
Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie.

Utdelning
Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning.

TSEK	2021	2020
Utdelning stamaktier	–	-66 000
	–	-66 000
Redovisad utdelning per aktie	–	6 000

20220726310411

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Koncernen			
Semesterlöner	2 503	3 212	3 418
Förutbetalda intäkter	–	–	37 058
Övrigt	3 760	3 596	4 380
	6 263	6 808	44 856
Moderbolaget			
Semesterlöner	507	1 183	3 418
Förutbetalda intäkter	–	–	37 058
Övrigt	2 123	2 387	397
	2 630	3 570	40 873

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

20220726310 42

Verkligt värde

(a) Klassificering och verkligt värde samt nivå i värderingshierarkin
Tabellen nedan visar de redovisade värdena och de verkliga värdena på koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder, inklusive deras nivå i värderingshierarkin.

Koncernen
2021

TSEK	Not	*Obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet*	*Värderade till upplupet anskaffningsvärde*	**Total**	Nivå 3	**Total**
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella placeringar	11	3 534	–	3 534	3 534	3 534
		3 534	–	3 534	3 534	3 534
Finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde						
Kundfordringar	13	–	111	111	–	–
Fordringar på fonder	10	–	22 880	22 880	–	–
Övriga fordringar		–	852	852	–	–
Upplupna intäkter	14	–	434	434	–	–
Likvida medel	15	–	14 923	14 923	–	–
		–	39 200	39 200	–	–
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde						
Upplupna kostnader	17	–	6 263	6 263	–	–
Övriga korta skulder		–	2 294	2 294	–	–
Leverantörsskulder		–	2 574	2 574	–	–
Skulder till närstående	23	–	240	240	–	–
		–	11 371	11 371	–	–

Koncernen
2020

TSEK	Not	*Obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet*	*Värderade till upplupet anskaffningsvärde*	**Total**	*Nivå 3*	**Total**
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella placeringar	11	15 500	–	15 500	15 500	15 500
		15 500	–	15 500	15 500	15 500
Finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde						
Kundfordringar	13	–	101	101	–	–
Fordringar på fonder	10	–	74 905	74 905	–	–
Övriga fordringar		–	932	932	–	–
Upplupna intäkter	14	–	787	787	–	–
Likvida medel	15	–	24 380	24 380	–	–
		–	101 105	101 105	–	–
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde						
Upplupna kostnader	17	–	6 808	6 808	–	–
Övriga korta skulder		–	2 230	2 230	–	–
Leverantörsskulder		–	2 574	2 574	–	–
Skulder till närstående	23	–	3 941	3 941	–	–
		–	15 553	15 553	–	–

Redovisat värde på övriga finansiella tillgångar och skulder - de som inte värderas till verkligt värde - utgör en rimlig approximation på verkligt värde.

20220726310 43

Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning, forts.

(b) Värdering till verkligt värde

(iii) Verkliga värden i nivå 3

Avstämning av verkliga värden i nivå 3
I tabellen nedan presenteras en avstämning mellan ingående och utgående balans för finansiella instrument värderade i nivå 3.

Koncernen

TSEK	**Aktier**
Verkligt värde 2020-01-01	15 500
Totalt redovisade vinster:	
redovisat i årets resultat	–
Verkligt värde 2020-12-31	15 500
Orealiserade vinster och förluster redovisade i årets resultat för tillgångar som ingår i den utgående balansen 31 december 2020	–
Verkligt värde 2021-01-01	15 500
Totalt redovisade vinster:	
redovisat i årets resultat	-10 760
redovisat i övrigt totalresultat	
Anskaffningsvärde förvärv	1 034
Försäljningslikvid försäljning	-2 240
Verkligt värde 2021-12-31	3 534
Totalt redovisade förluster	
Realiserade förluster	-10 760

20220726231044

Not 19 Finansiella risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.
- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

Ramverk för finansiell riskhantering
Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion som finns inom moderbolaget. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisken är risken att koncernen kan få problem att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finansiella skulder. Koncernen har rullande 12 månaders likviditetsplanering som omfattar alla koncernens enheter. Planeringen uppdateras varje månad.
Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Koncernens policy är att minimera upplåningsbehovet genom att använda överskottslikviditet inom koncernen genom cash pools som har inrättats av den centrala ekonomiavdelningen. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen av ekonomiavdelningen.

20220726310 45

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 19 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Koncernen
2021

TSEK	Nom. belopp originalvaluta	**Totalt**	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	> 3 år
Leverantörsskulder	2 574	2 574	2 574	–	–	–
Leasingskulder	6 589	6 589	41	934	2 844	2 769
Skulder till fonder	240	240	–	–	240	–
Övriga skulder	2 294	2 294	2 294	–	–	–
Upplupna kostnader	6 263	6 263	6 263	–	–	–
Summa	17 960	17 960	11 172	934	3 084	2 769

2020

TSEK	Nom. belopp originalvaluta	**Totalt**	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	> 3 år
Leverantörsskulder	1 023	1 023	1 023	–	–	–
Leasingskulder	7 584	7 584	49	949	2 897	3 689
Skulder till fonder	3 941	3 941	–	–	3 941	–
Övriga skulder	2 230	2 230	2 230	–	–	–
Upplupna kostnader	6 808	6 808	6 808	–	–	–
Summa	21 587	21 587	10 110	949	6 838	3 689

Moderbolaget
2021

TSEK	Nom. belopp originalvaluta	**Totalt**	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	> 3 år
Leverantörsskulder	1 168	1 168	1 168	–	–	–
Skulder till fonder	229	229	–	–	229	–
Övriga skulder	969	969	969	–	–	–
Upplupna kostnader	2 630	2 630	2 630	–	–	–
Summa	39 562	39 562	23 915	949	11 008	3 689

2020

TSEK	Nom. belopp originalvaluta	**Totalt**	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	> 3 år
Leverantörsskulder	508	508	508	–	–	–
Skulder till fonder	2 048	2 048	–	–	2 048	–
Övriga skulder	1 114	1 114	1 114	–	–	–
Upplupna kostnader	3 570	3 570	3 570	–	–	–
Summa	51 798	51 798	33 874	949	13 285	3 689

DocuSign Envelope ID: 55FE895C-045D-4698-BAD3-F099C691CAF1

Not 19 Finansiella risker och riskhantering, forts.

20220726310 46

Marknadsrisk
Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av främst av ränterisker samt inköp av material som påverkas av stigande inflation. Koncernen har inga transaktioner i utländsk valuta eller har inköp av väsentliga varor eller tjänster som skulle kunna utsätta koncernen för en prisrisk.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6-12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt, kommer emellertid varaktiga förändringar i räntor få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

Ränterisk
Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Koncernens ränterisk uppstår i huvudsak på koncernens likvida medel.

Känslighetsanalys – ränterisk
Genomslaget på ränteintäkter under kommande tolvmånadersperiod vid en ränteuppgång/- nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/- 149 KSEK (+/- 244 KSEK) – givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

Moderbolagets ränterisk uppstår i huvudsak på moderbolagets likvida medel.

Känslighetsanalys moderbolaget - ränterisk
Genomslaget på ränteintäkter under kommande tolvmånadersperiod vid en ränteuppgång/- nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/- 117 KSEK (+/- 206 KSEK) – givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

Valutarisk
Valutarisk innebär att förändringar i växelkurser påverkar bolagets resultat eller egna kapital negativt. Givet att koncernen endast utgör transaktioner med svenska kronor, föreligger ingen valutarisk.

Kapitalhantering
SBF Fonder AB har tillstånd att, under Finansinpektionens tillsyn, utföra sin verksamhet som godkänd AIF-förvaltare, i enlighet med tvingande EU-direktiv för förvaltare av AIF-fonder. Regelverket innebär bland annat att marknadsföring till icke professionella investerare måste ske genom en noterad produkt på godkänd handelsplats. AIF-förvaltare som förvaltar specialfonder eller andra alternativa investeringsfonder som marknadsförs till icke-professionella investerare ska vid utgången av varje kvartal lämna en kvartalsrapport för företaget till Finansinspektionen. AIF-förvaltares egna medel respektive kapitalbas får inte understiga det belopp som föreskrivs i artikel 13 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/20332 (värdepappersbolagsförordningen) (2 kap. 10 § LVF respektive 7 kap. 4 § LAIF). Kravet, baserat på fasta omkostnader, ska uppgå till minst en fjärdedel av de fasta omkostnaderna under det föregående året. Rapportering till Finansinspetionen görs kvartalsvis. SBF Fonder AB har uppfyllt kraven vid varje rapporteringstillfälle.

20220726310 47

Kreditrisk
Kreditrisken är risken för att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust och uppstår huvudsakligen från koncernens kundfordringar och fordringar på fondbolagen.

Det redovisade värdet av finansiella tillgångar och avtalstillgångar utgör den maximala kreditexponeringen.

Kreditrisker i kundfordringar och avtalstillgångar
Koncernens kreditriskexponering påverkas huvudsakligen av varje kunds enskilda egenskaper. Ledningen beaktar emellertid de faktorer som kan påverka kreditrisken hos kundbasen, inklusive risken för fallissemang förknippad med branschen. Uppgifter om koncentration av intäkter ingår i not 2.

Koncernens samt moderbolagets intäkter kommer huvudsaklingen från de fastighetsfonder som koncernen samt moderbolaget förvaltar.

Kreditrisk i likvida medel
Koncernen har likvida medel 14 923 tkr den 31 december 2021 (2020: 24 380 tkr). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade AA- till AA+, baserad på Standard & Poor värderingsinstitut.

Koncernen använder liknande tillvägagångssätt för bedömning av förväntade kreditförluster för likvida medel som det som används för skuldinstrument.

Not 20 Nyttjanderättstillgångar

4 568

Leasingavtal där företaget är leasetagare
Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar.

Koncernen

TSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Materiella anläggningstillgångar som ägs	209	327
Nyttjanderättstillgångar, ej förvaltningsfastighet	7 096	8 349
	7 305	8 676

Koncernen leasar två typer av tillgångar. Bilar samt hyreskontrakt för koncernens kontor. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2021 uppgick till 2 528 tkr (0 tkr). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingskulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Nyttjanderättstillgång
Koncernen

TSEK	Kontor	Fordon	Totalt
Avskrivningar under året	-3 299	-482	-3 781
Utgående balans 31 december 2021	6 427	669	7 096
Avskrivningar under året	-3 209	-302	-3 511
Utgående balans 31 december 2020	7 179	1 170	8 349

Leasingskulder
Koncernen

TSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kortfristiga leasingskulder	3 395	3 045
Långfristiga leasingskulder	3 194	4 539
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	6 589	7 584

För löptidsanalys av leasingskulderna, se not 19 Finansiella risker och riskhantering i avsnittet om likviditetsrisk.

Belopp redovisade i resultatet
Koncernen

TSEK	**2021**	**2020**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-3 781	-3 511
Ränta på leasingskulder	-110	-140

20220726310 48

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Moderbolaget

TSEK	**2021**	**2020**
Inom ett år	4 383	4 089
Mellan ett och fem år	9 060	13 148
Längre än fem år	–	–
	13 442	17 237

***Kostnadsförda avgifter uppgår till*:**

Moderbolaget

TSEK	**2021**	**2020**
Totala leasingkostnader	-2 848	-2 958
	-2 848	-2 958

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts	297	297
uppgår till		
Varav icke uppsägningsbar betalning uppgår till	297	297

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Koncernen

TSEK	**2021**	**2020**
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	4 383	4 089

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, som belopp som korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Fastighetsleasing

Leasingavtalen för kontorslokaler har normalt en löptid på tre år. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid.

Förlängnings-och uppsägningsoptioner

Koncernens hyresavtal för kontorslokaler består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om tre år, som förlängs med ytterligare perioder om ett till tre år om Koncernen inte säger upp avtalet med tre till nio månaders uppsägningstid. För kontor bedömer Koncernen i majoriteten av fallen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden – dvs leasingperioden bedöms vanligen till en period. Redovisad leasingskuld för dessa avtal uppgår till 6 068 (6 436) tkr.

Övriga leasingavtal

Koncernen leasar fordon och utrustning med leasingperioder på ett till fyra år. I vissa fall har Koncernen en möjlighet att köpa tillgången vid leasingperiodens slut. Förlängningsoptioner förekommer endast i oväsentlig omfattning.

Uppskattade restvärdesgarantier omprövas vid varje balansdag för att omvärdera leasingskulden och nyttjanderättstillgången. Den 31 december 2021 uppskattar Koncernen att restvärdesgarantier uppgår till 389 tkr (389).

Koncernen leasar även maskiner och IT-utrustning med leasingperioder på ett till tre år. Dessa leasingavtal är korttidsleasingavtal och/eller leasar av lågt värde och hyreskostnaden uppgick till 117 (93) tkr. Koncernen har valt att inte redovisa nyttjanderättstillgångar och leasingskulder för dessa leasingavtal.

Not 21 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

Varken moderbolaget eller koncenen har ställda säkerheter, eventualförpliktelser eller eventualtillgångar.

Not 22 Disposition av företagets vinst

Förslag till disposition av företagets vinst

Överkursfond	500 000
Balanseras i ny räkning	26 200 915
Summa	26 700 915

20220726310 49

Not 23 Närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 24.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

TSEK	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Övrigt utdelning	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Fondbolag	2021	27 435	-3 018	–	22 880	240
Fondbolag	2020	28 305	-4 709	-66 000	74 905	3 941

Moderbolaget

TSEK	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Övrigt utdelning	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Dotterföretag	2021	1 702	-3 018	–	–	–
Dotterföretag	2020	3 187	-4 709	66 000	–	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Uppgifter om ersättningar till respektive nyckelperson i ledande ställning, se not 3.

Not 24 Dotterföretag

Innehav i dotterföretag

		Dotterbolagets säte, land		Ägarandel i %	
				2021-12-31	2020-12-31
Svenska Bostadsfonden Services AB	556737-3153	Stockholm	Sverige	100,0%	100,0%

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	100	100
Utgående balans 31 december	100	100
Redovisat värde den 31 december	100	100

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2021-12-31	Redovisat värde 2020-12-31
Svenska Bostadsfonden Services AB	1 000	100,0%	100	100
			100	100

20220726310S0

Not 25 Aktier i fondbolag

Innehav i fonder

	Fondbolagens säte, land		Ägarandel i %		
			2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Svenska Bostadsfonden 12 AB	556920-6393	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
SBF Bostad AB (publ)	559056-4000	Stockholm	19,7%	19,7%	19,7%
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	556767-5557	Stockholm	100,0%	100,0%	100,0%
SBF Institution AB	556765-1251	Stockholm	56,2%	56,2%	56,2%

Moderbolaget

TSEK	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	15 526	15 500	112 910
Årets investering	1 034	26	–
Försäljningar	-500	–	-97 410
Utgående balans 31 december	16 060	15 526	15 500
Ackumulerade nedskrivningar			
Vid årets början	-26	–	-92 674
Under året återförda nedskrivningar	–	-26	92 674
Årets nedskrivningar	-12 500	–	–
Utgående balans 31 december	-12 526	-26	–
Redovisat värde den 31 december	3 534	15 500	15 500

Årets återförda nedskrivningar samt årets nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i fondbolag".

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i fonder

Fondbolag			Redovisat värde		
Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Svenska Bostadsfonden 12 AB	2 500	100,0%	500	500	500
SBF Bostad AB (publ)	2 500	19,7%	1 000	1 000	1 000
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	5 000	100,0%	1 534	13 500	13 500
SBF Institution AB	5 000	56,2%	500	500	500
			3 534	15 500	15 500

SBF Fonder AB äger samtliga stamaktier och mer än 67 procent av rösterna i de fondbolag som förvaltas av SBF Fonder AB. Fondförvaltningen regleras genom avtal mellan förvaltaren och externa investerare. Genom avtal ger investerarna förvaltaren ett delegerat mandat att placera kapital från investerarna inom vissa överenskomna ramar. SBF Fonder AB bedöms därför redovisningsmässigt genom avtal agera som agent för investerarnas räkning. Därför redovisas aktier i fondbolagen som Aktier i fondbolag.

Bolaget har två aktiva fonder, SBF Bostad AB (publ) samt SBF Institution AB. Övriga fonder är avslutade och är under avveckling.

20220726310S1

Not 26 Obeskattade reserver

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2020	2 650	2 650
Avsatt vid taxering 2021	1 650	–
Utgående balans 31 december	4 300	2 650
Summa obeskattade reserver	4 300	2 650

Not 27 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Likvida medel

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	14 923	24 380
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	14 923	24 380
Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	11 731	20 615
Summa enligt balansräkningen	11 731	20 615

Betalda räntor och erhållen utdelning

TSEK	2021	2020
Koncernen		
Lämad utdelning	–	-66 000
Erlagd ränta	-12 612	-179
Moderbolaget		
Erhållen utdelning	–	9 321
Erhållen ränta	–	–
Erlagd ränta	-1	-4

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

TSEK	2021	2020
Koncernen		
Avskrivningar	3 899	3 629
Upparbetad vinstdelning	-40 726	-8 066
	-36 827	-4 437
Moderbolaget		
Avskrivningar	118	117
Nedskrivningar	–	26
Anteciperad utdelning	–	-66 000
	118	-65 857

20220726310 52

Not 28 Händelser efter balansdagen

Svenska Bostadsfonden Institution 2 AB har namnändrats till SBF Institution AB, SBF Management AB har namnändrats till SBF Fonder AB. Styrelsen och ledningen gör följande bedömning med avseende på potentiella effekter av kriget i Ukraina. Den indirekta risken är att hyresgästerna i fastighetsfonderna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar vid ett utdraget förlopp. Vi anser att risken för bolaget är begränsad då bolaget äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter via fastighetsfonder vilket inte påverkas direkt av den turbulens som har uppstått till följd av kriget i Europa. En annan risk är att inflationen ökar än mer vilket leder till ökade priser och som ett resultat av detta en eventuellt försämrad vinsdelning från fastighetsfonderna. Riksbanken har ännu inte aviserat någon större förändring i sin ränteprognoser.

Not 29 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar
De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål
Att upprätta redovisningen i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse är främst följande:

Antaganden för beräkning av upparbetad vinstdelning i SBF Fonder
Genom sitt innehav i SBF Bostad AB (publ) samt SBF Institution AB redovisar SBF Fonder AB 2021 en variabel intäkt, upparbetad vinstdelning, som är beroende av den aktuella fondens resultat och utvecklingen av marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i i den underliggande fondstrukturen i SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB. Med hänsyn till tidsfaktorn relativt fastighetsbeståndets framtida marknadsvärde och tidpunkt för utbetalning,så har den upparbetade vinstdelningen värderats till mellan 13 och 35 procent av den totala värdeförändringen till och med 2021-12-31. Intäkten redovisas endast i den mån det är högst sannolikt att den inte kommer att leda till en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter när fonden slutligen realiseras.

Bolaget tar även ut en managementavgift från respektive fond som fastställs i respektive managementavtal. Avgiften faktureras kvartalsvis och baseras på det totala fastighetsvärdet avseende tillrädda fastigheter. Bolaget tar även ut en transaktionsavgift vid förvärv av fastigheter i respektive fond. Avgiften baseras på bruttoförvärvskostnaden och faktureras under samma kvartal som fastigheten förvärvas. Bolaget tar även ut en fastighetsadministrationsavgift som faktureras en gång per kvartal. Fördelningen sker utefter antal kvadratmeter. Slutligen har bolaget rätt till förmedlingsprovision på intaget kapital. Förmedlingsrovisionen fakurerats under samma kvartal som emissionen genomförts.

Not 30 Uppgifter om moderbolaget

SBF Fonder AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm.
Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 41 A.

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

SBF Fonder AB är helägt dotterföretag till Concejo AIF AB, org. nr 556560-0664 med säte i Nacka.

20220726310S3

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 31 Förklaringar avseende övergång till IFRS

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpning av IFRS, vilket framgår av not 1.

De redovisningsprinciper som anges i not 1 har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret 2021 och för jämförelseåret 2020 samt för koncernens öppningsbalans den 1 januari 2020. Vid upprättandet av koncernens öppningsbalansräkning har belopp som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats enligt IFRS. Förklaringar till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden framgår av följande tabeller och förklaringar till dessa.

IFRS 3
I koncernredovisningen har IFRS 3 tillämpats på alla rörelseförvärv som gjorts från och med den 1 januari 2020, datum för övergång till IFRS.

Detta har inte gett upphov till några justeringar.

Rörelseförvärv före 2020-01-01 har inte omräknats.

IFRS 16
Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper klassificerades leasingavtal som operationella eller finansiella. Övergången till IFRS har medfört att leasingavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång som representerar en rätt att använda den underliggande tillgången och en leasingskuld som representerar en skyldighet att betala leasingavgifter. Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har inte redovisats för leasingavtal för vilka leasingperioden avslutas om 12 månader eller tidigare (korttidsleasingavtal) samt för leasingavtal med underliggande tillgång av lågt värde. I resultaträkningen ersätts leasingkostnaden av avskrivningar och räntekostnader.

IFRS 15
Genom sitt innehav i SBF Bostad AB publ samt SBF Institution AB redovisar SBF Fonder AB en variabel intäkt, *upparbetad vinstdelning, som är beroende av den aktuella fondens resultat och utvecklingen av marknadsvärdet på* fastighets beståndet i i den underliggande fondstrukturen i SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB. Med hänsyn till tidsfaktorn relativt fastighetsbestån dets framtida marknadsvärde och tidpunkt för utbetalning, så har den upparbetade vinstdelningen värderats till mellan 13 och 35 procent av den totala värdeförändringen till och med 2021-12-31. Intäkten redovisas endast i den mån det är högst sannolikt att den inte kommer att leda till en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter när fonden slutligen realiseras. Se vidare IFRS 10 nedan.

IFRS 10
SBF Fonder AB är fondförvaltare vars befogenheter definieras i ett managementavtal.
Bedömning om en fondförvaltare ska konsolidera den förvaltade fonden eller inte bygger på bedömningar om fondförvaltaren agerar som huvudman eller agent för fonden utifrån ett redovisningsperspektiv.
Bedömningen av SBF Fonder ABs förväntade avkastningsnivå bygger på fondens resultat, d v s den rörliga avkastningen. Om en fond genererar variabel avkastning har SBF Fonder AB rätt till mellan 21,1 och 21,8 % av den variabla avkastningen. Dessa villkor anses inte uppfylla kontrollkriteriet i IFRS 10 i fråga om kopplingen mellan inflytande och avkastning. I stället ses SBF Fonder AB som en agent i förhållande till fondinvesteringarna, utifrån ett redovisningsperspektiv och följaktligen konsolideras inte fonderna.

Effekter på resultaträkning, balansräkning och eget kapital
I nedanstående sammanställningar visas ovanstående effekter på resultaträkning, balansräkning och eget kapital som om IFRS hade tillämpats under 2020.

20220726310S4

Rapport över finansiell ställning för koncernen, 1 januari 2020

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 10	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 15	Enligt IFRS
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	2 924 735	-2 924 735	–	–	–
Pågående investeringar	55 191	-55 191	–	–	–
Inventarier/ Materiella anläggningstillgångar	2 704	-2 260	–	–	444
Nyttjanderättstillgångar	–	–	2 116	–	2 116
Finansiella placeringar	–	15 500	–	–	15 500
Långfristiga fordringar på fonder	2 845	-2 845	–	1 316	1 316
Uppskjutna skattefordringar	5 532	-4 793	–	–	739
Summa anläggningstillgångar	2 991 007	-2 974 323	2 116	1 316	20 116
Skattefordringar	3 461	-2 020	–	–	1 441
Kundfordringar	177	-177	–	–	–
Fordringar på fonder	–	16 688	–	–	16 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 249	-1 868	-231	–	6 150
Övriga fordringar	6 411	-4 128	–	–	2 283
Kortfristiga placeringar	51 054	-51 054	–	–	–
Likvida medel	458 630	-430 877	–	–	27 753
Summa omsättningstillgångar	527 982	-473 436	-231	–	54 315
Summa tillgångar	3 518 989	-3 447 760	1 885	1 316	74 430
Eget kapital					
Aktiekapital	1 250	–	–	–	1 250
Bundna reserver	208 100	-208 100	–	–	–
	-45 357	64 197	–	1 316	20 156
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	163 993	-143 903	–	1 316	21 406
Minoritetsintressen	1 284 816	-1 284 816	–	–	–
Summa eget kapital	1 448 809	-1 428 719	–	1 316	21 406
Skulder					
Förlagslån	28 500	-28 500	–	–	–
Skulder till kreditinstitut	1 351 818	-1 351 818	–	–	–
Långfristiga leasingskulder	–	–	705	–	705
Avsättningar för uppskjutna skatteskulder	25 184	-25 184	–	–	–
Summa långfristiga skulder	1 405 502	-1 405 502	705	–	705
Skulder till kreditinstitut	571 147	-571 147	–	–	–
Kortfristiga leasingskulder	–	–	1 180	–	1 180
Leverantörsskulder	9 551	-9 239	–	–	312
Skatteskulder	1 526	-1 526	–	–	–
Skulder till fonder	–	1 537	–	–	1 537
Övriga skulder	10 192	-5 757	–	–	4 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 262	-27 406	–	–	44 856
Summa kortfristiga skulder	664 678	-613 538	1 180	–	52 320
Summa skulder	2 070 180	-2 019 040	1 885	–	53 025
Summa eget kapital och skulder	3 518 989	-3 447 760	1 885	1 316	74 430

20220726310555

Rapport över resultat för koncernen, 1 januari - 31 december 2020
Brygga tidigare resultaträkning till Kostnadsslagsindelad resultaträkning innan konvertering till IFRS

TSEK

Funktionsindelad	Tidigare resultat-räkning	Justering	Kostnadslagsindelad	Kostnadslags-indelad
Hyresintäkter	245 831	395	Nettoomsättning	246 226
Övriga rörelseintäkter	395	145 189	Övriga rörelseintäkter	145 584
Fastighetskostnader	-100 829	100 829	–	–
Driftnetto	**145 397**	246 413	**Summa intäkter**	**391 810**
–			*Rörelsens kostnader*	
–		-146 443	Övriga externa kostnader	-146 443
–		-28 412	Personalkostnader	-28 412
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-18 545	–	Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-18 545
Bruttoresultat	**126 852**	**71 558**	**Summa rörelsens kostn**	-193 400
Vinst försäljning fastigheter	145 584	-145 584		–
Central administration	-74 026	74 026	–	–
Rörelseresultat	**198 410**	**–**	**Rörelseresultat**	**343 994**
			Finansiella poster	
Finansiella intäkter	2 646	–	Finansiella intäkter	2 646
Finansiella kostnader	-36 759	–	Finansiella kostnader	-36 759
Finansnetto	**-34 113**	**–**	**Summa finansiella post**	**-34 113**
Resultat före skatt	**164 297**	**–**	**Resultat före skatt**	**309 881**
Skatt på årets resultat	-7 629	–	Skatt på årets resultat	-7 629
Årets resultat	**156 668**	**–**	**Årets resultat**	**302 252**

Årets resultat		**Årets resultat**	
Hänförligt till:		Hänförligt till:	
Moderbolagets aktieägare	96 577	Moderbolagets aktieägare	96 577
Innehav utan bestämmande inflytande	60 091	Innehav utan bestämmande inflytande	60 091
	156 668	–	**156 668**

Rapport över resultat för koncernen, 1 januari - 31 december 2020

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 10	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 15	Enligt IFRS
Nettoomsättning	246 226	-170 454	–	8 066	83 838
Övriga rörelseintäkter	145 584	-145 584	–	–	–
Summa intäkter	**391 810**	**-316 038**	**–**	**8 066**	**83 838**
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-146 443	120 293	3 552	–	-22 598
Personalkostnader	-28 412	-470	–	–	-28 882
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	-18 545	18 427	-3 511	–	-3 629
Summa rörelsens kostnader	**-193 400**	**138 250**	**41**	**–**	**-55 109**
Rörelseresultat	**198 410**	**-177 788**	**41**	**8 066**	**28 729**
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	2 646	62 679	–	–	65 325
Finansiella kostnader	-36 759	36 720	-140	–	-179
Summa finansiella poster	**-34 113**	**99 399**	**-140**	**–**	**65 146**
Resultat före skatt	**164 297**	**-78 388**	**-99**	**8 066**	**93 876**
Skatt	-7 629	4 540			-3 089
Årets resultat från	**156 668**	**-73 848**	**-99**	**8 066**	**90 787**
Årets resultat	**156 668**	**-73 848**	**-99**	**8 066**	**90 787**
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	96 577	-5 790	–	–	90 787
Innehav utan bestämmande inflytande	60 091	-60 091	–	–	–
	156 668	**-65 881**	**–**	**–**	**90 787**

20220726310S6

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, 1 januari - 31 december 2020

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 10	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 15	Enligt IFRS
Årets resultat	156 668	-73 848	-99	8 066	90 787
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**156 668**	**-73 848**	**-99**	**8 066**	**90 787**
Hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	96 577	-5 790	–	–	90 787
Innehav utan bestämmande inflytande	60 091	-60 091	–	–	–
	156 668	**-65 881**	**–**	**–**	**90 787**

Rapport över finansiell ställning för koncernen, 31 december 2020

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 10	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 15	Enligt IFRS
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	2 989 971	-2 989 644	–	–	327
Nyttjanderättstillgångar	–	–	8 349	–	8 349
Finansiella placeringar	–	15 500	–	–	15 500
Långfristiga fordringar på fonder	–	–	–	9 382	9 382
Uppskjutna skattefordringar	2 315	-2 315	–	–	–
Summa anläggningstillgångar	2 992 286	-2 976 459	8 349	9 382	33 558
Skattefordringar	4 395	-4 395	–	–	–
Kundfordringar	264	-163	–	–	101
Fordringar på fonder	–	74 905	–	–	74 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 189	-2 538	-864	–	787
Övriga fordringar	10 498	-9 566	–	–	932
Kortfristiga placeringar	408	-408	–	–	–
Likvida medel	569 209	-544 829	–	–	24 380
Summa omsättningstillgångar	588 963	-486 994	-864	–	101 105
Summa tillgångar	3 581 249	-3 463 453	7 485	9 382	134 663
Eget kapital					
Aktiekapital	1 250	–	–	–	1 250
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	298 823	-197 164	-99	9 382	110 942
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	300 073	-197 164	-99	9 382	112 192
Innehav utan bestämmande inflytande	1 117 596	-1 117 596	–	–	–
Summa eget kapital	1 417 669	-1 314 760	-99	9 382	112 192
Skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	1 867 723	-1 867 723	–	–	–
Långfristiga leasingskulder		–	4 539	–	4 539
Uppskjutna skatteskulder	28 647	-28 080	–	–	567
Summa långfristiga skulder	1 896 370	-1 895 803	4 539	–	5 106
Kortfristiga räntebärande skulder	188 837	-188 837	–	–	–
Kortfristiga leasingskulder	–	–	3 045	–	3 045
Leverantörsskulder	9 176	-8 153	–	–	1 023
Skatteskulder	5 541	-5 224	–	–	317
Skulder till fonder	–	3 941	–	–	3 941
Övriga skulder	3 582	-1 352	–	–	2 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 074	-53 266	–	–	6 808
Summa kortfristiga skulder	267 210	-252 890	3 045	–	17 365
Summa skulder	2 163 580	-2 148 693	7 584	–	22 471
Summa eget kapital och skulder	3 581 249	-3 463 453	7 485	9 382	134 663

Effekt på kassaflödesanalysen
Övergången till IFRS har haft en effekt på presentaionen av koncernens kassaflödesanalys. Dock har det totala kassaflödet inte förändrats. Kassaflödesanalysen har justerats med upplupen vinstdelning från fonderna i enlighet med IFRS 15. Kassaflödesanalysen har även justerats för amortering, ränta samt avskrivning avseende leasingavgifter i enlighet med IFRS 16.

DocuSign Envelope ID: 55FE895C-045D-4698-BAD3-F099C691CAF1

20220726310S7

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 22 juli 2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 juli 2022.

Stockholm den 22 juli 2022

Leif Garph	Arne Engvall	Björn Fröling	Carl Adam Rosenblad
Ordförande	*Ledamot*	*Ledamot*	*Verkställande direktör/ ledamot*

Vår revisionsberättelse, som avviker från standardutformningen, har lämnats 2022-07-22

KPMG AB

Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor

DocuSign

202207263105B

Certificate Of Completion

Envelope Id: 55FE895C045D4698BAD3F099C691CAF1 Status: Completed

Subject: Please DocuSign: SBF Fonder AB 8890 IFRS ÅR 211231 ver 220722 Slutlig.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 48 Signatures: 5 Envelope Originator:

Certificate Pages: 5 Initials: 0 Mattias Lötborn

AutoNav: Enabled PO Box 50768

EnvelopeId Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna mattias.lotborn@kpmg.se

IP Address: 81.232.16.57

Record Tracking

Status: Original Holder: Mattias Lötborn Location: DocuSign

7/22/2022 9:31:34 AM mattias.lotborn@kpmg.se

Signer Events	Signature	Timestamp
Arne Engvall arne@battleofroses.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Arne Engvall C4B74DDD8AE4407... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 94.234.102.224	Sent: 7/22/2022 9:42:01 AM Viewed: 7/22/2022 10:26:05 AM Signed: 7/22/2022 10:26:56 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 7/22/2022 10:26:05 AM
ID: 8b4a27bb-db74-4688-bd19-4c9266f329dd

Björn Fröling bjorn.froling@ohman.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Björn Fröling B78AE0DD5816492... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 83.233.124.145 Signed using mobile	Sent: 7/22/2022 9:42:01 AM Viewed: 7/22/2022 9:51:30 AM Signed: 7/22/2022 9:52:11 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 7/22/2022 9:51:30 AM
ID: 54dadecd-65db-4848-8ad9-7d676fb0883e

Carl Adam Rosenblad ca.rosenblad@sbffonder.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Carl Adam Rosenblad 87195ED7511D48C... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 195.216.44.31	Sent: 7/22/2022 9:42:00 AM Viewed: 7/22/2022 9:54:21 AM Signed: 7/22/2022 9:54:42 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 7/22/2022 9:54:21 AM
ID: 27cb6d06-5950-4f54-83bc-443e08c09766

Leif Garph leif.garph@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Leif Garph E1C253690731 4C8... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 2.67.56.131	Sent: 7/22/2022 9:42:00 AM Viewed: 7/22/2022 11:00:41 AM Signed: 7/22/2022 11:02:47 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 7/22/2022 11:00:41 AM
ID: 92e70848-69a7-46cb-bdc6-9fa0afbb1ee4

Signer Events	Signature	Timestamp
Mattias Lötborn mattias.lotborn@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Mattias Lötborn AD5B5BE9891034BD...	Sent: 7/22/2022 9:42:01 AM Viewed: 7/22/2022 11:35:43 AM Signed: 7/22/2022 11:35:53 AM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 81.232.16.57	

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	7/22/2022 9:42:01 AM
Certified Delivered	Security Checked	7/22/2022 11:35:43 AM
Signing Complete	Security Checked	7/22/2022 11:35:53 AM
Completed	Security Checked	7/22/2022 11:35:53 AM

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

20220726310 59

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 5/2/2019 7:34:36 AM
Parties agreed to: Arne Engvall, Björn Fröling, Carl Adam Rosenblad, Leif Garph

20220726310 60

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

20220726310 61

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

20220726310 62

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

DocuSign Envelope ID: FE9FE5EC-49C8-44EB-B157-456B4F22E550

20220726310 63

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Fonder AB, org. nr 556644-0870

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBF Fonder AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

20220726310064

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBF Fonder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 22 juli 2022

KPMG AB

Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor

DocuSign

20220726310 65

Certificate Of Completion

Envelope Id: FE9FE5EC49C844EBB157456B4F22E550 Status: Completed

Subject: Please DocuSign: Till bolagsstämman i SBF Fonder AB 2021 220722 def.docx

Source Envelope:

Document Pages: 2 Signatures: 1 Envelope Originator:
Certificate Pages: 1 Initials: 0 Mattias Lötborn
AutoNav: Enabled PO Box 50768
EnvelopeId Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna mattias.lotborn@kpmg.se
IP Address: 81.232.16.57

Record Tracking

Status: Original Holder: Mattias Lötborn Location: DocuSign
7/22/2022 11:38:18 AM mattias.lotborn@kpmg.se

Signer Events	Signature	Timestamp
Mattias Lötborn mattias.lotborn@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Mattias Lötborn AD5B5BE989C348D...	Sent: 7/22/2022 11:39:20 AM Viewed: 7/22/2022 11:39:28 AM Signed: 7/22/2022 11:39:35 AM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 81.232.16.57	

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	7/22/2022 11:39:20 AM
Certified Delivered	Security Checked	7/22/2022 11:39:28 AM
Signing Complete	Security Checked	7/22/2022 11:39:35 AM
Completed	Security Checked	7/22/2022 11:39:35 AM

Payment Events	Status	Timestamps