

Årsredovisning för
SBF 14 Fastigheter 21 AB

559139-1635

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF 14 Fastigheter 21 AB, 559139-1635, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

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

Bolaget äger fastigheterna Rosengård 15 och Rosengård 16.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av SBF 14 Holding 3 AB, org.nr 559139-1650, med säte i Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hysesintäkter | 4 594 | 3 967 | 3 832 | 3 432 | 3 363 |
| Rörelseresultat | 1 735 | 1 053 | 1 285 | 1 196 | 1 149 |
| Resultat efter finansiella poster | -184 | -890 | 590 | 748 | 478 |
| Balansomslutning | 57 310 | 56 627 | 56 512 | 55 860 | 50 134 |

Definitioner: se not 13

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Viktiga förhållanden

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

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

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

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 17 807 983, disponeras enligt följande:

| | Belopp i kr |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 17 807 983 |
| Summa | 17 807 983 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | | 4 593 573 | 3 967 137 |
| Fastighetskostnader | | -1 434 432 | -1 677 236 |
| Driftsnetto | | 3 159 141 | 2 289 901 |
| Centrala administrationskostnader | | -907 839 | -865 442 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 500 | 110 655 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6,7 | -521 099 | -481 797 |
| Rörelseresultat | | 1 734 703 | 1 053 317 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 771 | 1 325 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -1 920 813 | -1 944 675 |
| Resultat efter finansiella poster | | -184 339 | -890 033 |
| Bokslutsdispositioner | 4 | -1 045 163 | -645 072 |
| Resultat före skatt | | -1 229 502 | -1 535 105 |
| Skatt på årets resultat | 5 | -76 342 | -37 507 |
| Årets resultat | | -1 305 844 | -1 572 612 |

ank=20250603:2025060400074



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 6 | 43 915 877 | 43 722 695 |
| Mark | 6 | 12 419 632 | 12 419 632 |
| Markanläggningar | 6 | 130 192 | 137 772 |
| Inventarier | 7 | 379 802 | 233 743 |
| Pågående nyanläggningar | 8 | 199 543 | - |
| Summa anläggningstillgångar | | 57 045 046 | 56 513 842 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | 438 |
| Skattefordringar | | 67 064 | 85 260 |
| Övriga fordringar | | 151 339 | 1 316 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 47 016 | 25 725 |
| | | 265 419 | 112 739 |
| Summa omsättningstillgångar | | 265 419 | 112 739 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 57 310 465 | 56 626 581 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 19 113 827 | 20 686 439 |
| Årets resultat | | -1 305 844 | -1 572 612 |
| Summa fritt eget kapital | | 17 807 983 | 19 113 827 |
| Summa eget kapital | | 17 857 983 | 19 163 827 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 305 900 | 233 000 |
| | | 305 900 | 233 000 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 139 030 | 107 755 |
| | | 139 030 | 107 755 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9,10 | 35 296 625 | 35 671 125 |
| | | 35 296 625 | 35 671 125 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9,10 | 374 500 | 374 500 |
| Leverantörsskulder | | 291 244 | 67 279 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 576 728 | 630 673 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 19 973 | 13 916 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 448 482 | 364 506 |
| | | 3 710 927 | 1 450 874 |
| Summa skulder | | 39 007 552 | 37 121 999 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 57 310 465 | 56 626 581 |

ank=20250603:2025060400075



Rapport över förändring i eget kapital

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i> | | |
| Aktiekapital | 50 000 | 50 000 |
| Totalt bundet eget kapital | 50 000 | 50 000 |
| IB fritt eget kapital | 19 113 827 | 6 439 |
| Erhållet aktieägartillskott | - | 20 680 000 |
| Årets resultat | -1 305 844 | -1 572 612 |
| UB totalt fritt eget kapital | 17 807 983 | 19 113 827 |
| Totalt eget kapital | 17 857 983 | 19 163 827 |



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker årligen med:

| | |
|----------------|----------|
| Byggnader | se nedan |
| Markanläggning | 5 % |
| Inventarier | 10-20 % |

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

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

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Kundfordringar och övriga fordringar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga skillnader i underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och inte har nuvärdesberäknats.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets skatt.

Aktieägartillskott som erhållits redovisas direkt i eget kapital.

Leasing

Operationell leasing

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren.

Bolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt. Leasingavgifter (intäkterna) periodiseras linjärt över leasingperioden. Bolaget hyr nästan uteslutande ut bostäder och den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 3 månader.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet.

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -27 475 | -190 726 |
| Räntekostnader, övriga | -1 893 338 | -1 753 949 |
| Summa | -1 920 813 | -1 944 675 |

Not 4 Bokslutsdispositioner

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lämnade koncernbidrag | -972 263 | -600 072 |
| Periodiseringsfond, årets avsättning | -72 900 | -45 000 |
| Summa | -1 045 163 | -645 072 |

Not 5 Skatt på årets resultat

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad | -45 068 | -27 815 |
| Uppskjuten skatt | -31 275 | -4 711 |
| Skatt på grund av ändrad taxering | 1 | -4 981 |
| Summa | -76 342 | -37 507 |

ank=20250603:2025060400077



Not 6 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Byggnader</u> | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader | | |
| -Vid årets början | 45 083 718 | 43 458 335 |
| -Årets anskaffning | 681 661 | 1 625 383 |
| Vid årets slut | 45 765 379 | 45 083 718 |
| Akkumulerade avskrivningar byggnader | | |
| -Vid årets början | -1 361 023 | -898 162 |
| -Årets avskrivning | -488 479 | -462 861 |
| Vid årets slut | -1 849 502 | -1 361 023 |
| Utgående bokfört värde byggnader | 43 915 877 | 43 722 695 |
| <u>Markanläggning</u> | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggning | | |
| -Vid årets början | 151 597 | 151 597 |
| Vid årets slut | 151 597 | 151 597 |
| Akkumulerade avskrivningar markanläggning | | |
| -Vid årets början | -13 825 | -6 245 |
| -Årets avskrivningar | -7 580 | -7 580 |
| Vid årets slut | -21 405 | -13 825 |
| Utgående bokfört värde markanläggning | 130 192 | 137 772 |
| <u>Mark</u> | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden mark | | |
| -Vid årets början | 12 419 632 | 12 419 632 |
| Utgående bokfört värde mark | 12 419 632 | 12 419 632 |
| Skattemässigt restvärde byggnader och mark | 24 901 209 | 24 427 635 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| <u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u> | | |
| -Vid årets början | 246 247 | 45 264 |
| -Nyanskaffningar | 171 099 | 200 983 |
| Vid årets slut | 417 346 | 246 247 |
| <u>Akkumulerade avskrivningar</u> | | |
| -Vid årets början | -12 504 | -1 148 |
| -Årets avskrivning | -25 040 | -11 356 |
| Vid årets slut | -37 544 | -12 504 |
| Redovisat värde vid årets slut | 379 802 | 233 743 |

Not 8 Pågående nyanläggningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| Vid årets början | - | 1 201 820 |
| Aktiveringar | -640 630 | -1 742 206 |
| Investeringar | 840 173 | 540 386 |
| Redovisat värde vid årets slut | 199 543 | - |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller inom 1 år | 374 500 | 374 500 |
| Skulder som förfaller senare än 1 men inom 5 år | 35 296 625 | 35 671 125 |
| | 35 671 125 | 36 045 625 |

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 37 450 000 | 37 450 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2025 pågår runt om i landet. Utfallet i de förhandlingar som hittills är avslutade varierar och för SBF 14 Fastigheter 21 AB blev hyreshöjningen för 2025 5,20 procent. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Koncernuppgifter

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

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm den dagen enligt vår elektroniska underskrift

Sebastian Brindelid
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Henrik Blommé
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545869686

Dokument

1431- Årsredovisning 2024.2
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-05-05 11:08:02 CEST (+0200) av Ulrika Romson (UR)
Färdigställt 2025-05-07 14:05:33 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sebastian Karl Emil Brindelid"
Signerade 2025-05-05 21:09:53 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Henrik Gunnar Blommé"
Signerade 2025-05-07 14:05:33 CEST (+0200)

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



Fastställelseintyg

Undertecknad ledamot i SBF 14 Fastigheter 21 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 20 maj 2025 i Stockholm

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

den 30 maj 2025 Stockholm



Sebastian Brindelid
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF 14 Fastigheter 21 AB, org. nr 559139-1635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF 14 Fastigheter 21 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBF 14 Fastigheter 21 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF 14 Fastigheter 21 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SBF 14 Fastigheter 21 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF 14 Fastigheter 21 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 7 maj 2025

KPMG AB

Henrik Blommé
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Henrik Gunnar Blommé

Auktoriserad revisor

Serienummer: a377b7d1986474[...]c03f141ad3dd5

IP: 90.228.xxx.xxx

2025-05-07 12:06:15 UTC



ank=20250603:2025060400082

Penneo dokumentnyckel: 8VXC8-F9MCU-B0L6I-RZSTV-ZJ8PV-HQH4

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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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