

Årsredovisning för  
**SBF 14 Fastigheter 18 AB**  
Org nr 559102-9565

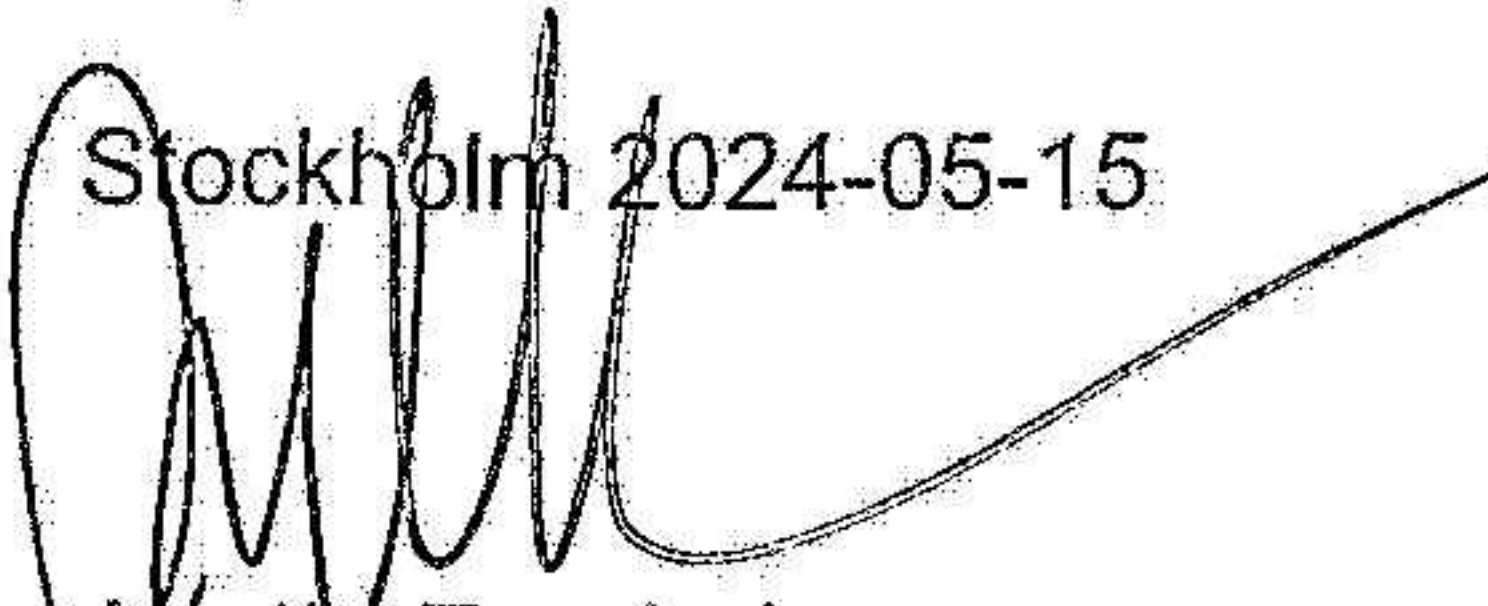
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SBF 14 Fastigheter 18 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Stockholm 2024-05-15



Anette Erneholt  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**SBF 14 Fastigheter 18 AB**

Org nr 559102-9565

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF 14 Fastigheter 18 AB, org nr 559102-9565, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Allmänt om verksamheten

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

Bolaget äger fastigheten Svärdsliiljan 7 i Kalmar.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av SBF 14 Holding 2 AB, org.nr 559102-9532, med säte i Stockholm.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kkr 2019-12-31
Hysesintäkter	1 040	979	1 328	888	881
Rörelseresultat	-2 309	-48	-17	129	53
Resultat efter finansiella poster	-2 895	-306	-181	-30	-83
Balansomslutning	16 983	18 777	18 031	17 034	16 737

Se Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

I samband med årsbokslutet har nedskrivning av fastigheten Svärdsliiljan 7 gjorts med totalt 2 329 217 kr.

### Viktiga förhållanden

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

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 7 355 221 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning	600 000
Balanseras i ny räkning	<u>6 755 221</u>
<b>Summa</b>	<b>7 355 221</b>

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning påverkar inte väsentligt bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser, varken på kort eller lång sikt, och är därför förenlig med försiktighetsprincipen.

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

2024062026459



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		1 040 401	979 491
Fastighetskostnader		-613 712	-640 973
<b>Driftsnetto</b>		<b>426 689</b>	<b>338 518</b>
Övriga externa kostnader		-232 803	-291 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-2 503 144	-94 946
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 309 258</b>	<b>-48 118</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	3	14 471	-
Räntekostnader och liknande kostnader	4	-600 369	-257 554
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 895 156</b>	<b>-305 672</b>
Erhållna koncernbidrag		250 462	374 042
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 644 694</b>	<b>68 370</b>
Skatt på årets resultat	5	449 911	-48 590
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 194 783</b>	<b>19 780</b>

2024062026460



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	9 528 850	11 906 599
Mark	6	6 055 660	6 055 660
Inventarier	7	782 101	62 223
Pågående nyanläggningar	8	33 389	298 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		279 776	-
		279 776	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 679 776</b>	<b>18 323 232</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		272 526	427 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 454	25 774
		302 980	453 611
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>302 980</b>	<b>453 611</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 982 756</b>	<b>18 776 843</b>

2024062026461



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		9 550 004	500 224
Årets resultat		-2 194 783	19 780
Summa fritt eget kapital		7 355 221	520 004
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 405 221</b>	<b>570 004</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		-	170 135
<b>Summa avsättningar</b>		<b>-</b>	<b>170 135</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	9 409 914	9 506 000
Leverantörsskulder		51 974	339 507
Skulder till koncernföretag		113	8 005 735
Skatteskulder		4 401	46 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 133	138 820
		9 577 535	18 036 704
<b>Summa skulder</b>		<b>9 577 535</b>	<b>18 036 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 982 756</b>	<b>18 776 843</b>

2024062026462



## Rapport över förändring i eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i>		
Inbetalt aktiekapital vid bolagsbildning	50 000	50 000
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
IB fritt eget kapital	520 004	35 224
Erhållet aktieägartillskott	9 500 000	500 000
Utdelning	-470 000	-35 000
Årets resultat	-2 194 783	19 780
<b>UB totalt fritt eget kapital</b>	<b>7 355 221</b>	<b>520 004</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>7 405 221</b>	<b>570 004</b>

2024062026463



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Bolaget har under år 2023 ändrat uppställningsform för resultaträkningen från att redovisa enligt den kostnadsslagsindelade formen till att redovisa enligt den funktionsindelade formen. Detta innebär en ändring av redovisningsprincip vilket medför att även jämförelseåret behöver ändras. Ändringen innebär att 232 803 kr (f.å 291 690 kr) numera placeras under "Centrala administrationskostnader" istället för under "Fastighetskostnader".

#### **Värderingsprinciper**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	10-20 %

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

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

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

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

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

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

**Finansiella tillgångar och skulder**

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

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

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

**Skatt**

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

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

**Avsättningar**

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

**Intäkter**

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

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Aktieägartillskott som erhållits redovisas direkt i eget kapital.

**Leasing***Operationell leasing*

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

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

**Eventualförpliktelser**

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

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har under året ej haft några anställda och ej heller utbetalt några löner.

## Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	14 299	-
Ränteintäkter, övriga	172	-
<b>Summa</b>	<b>14 471</b>	<b>-</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-89 111	-
Räntekostnader, övriga	-511 258	-257 554
<b>Summa</b>	<b>-600 369</b>	<b>-257 554</b>

## Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppskjuten skatt	449 911	-48 590
<b>Summa</b>	<b>449 911</b>	<b>-48 590</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
-Vid årets början	12 238 000	10 584 488
-Nyanskaffningar	81 122	1 653 512
Vid årets slut	12 319 122	12 238 000
<b>Akkumulerade avskrivningar byggnader</b>		
-Vid årets början	-331 401	-236 455
-Årets avskrivning	-129 654	-94 946
Vid årets slut	-461 055	-331 401
<b>Akkumulerade nedskrivningar byggnader</b>		
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivning	-2 329 217	-
Vid årets slut	-2 329 217	-
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>9 528 850</b>	<b>11 906 599</b>

**Mark**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

-Vid årets början	6 055 660	6 055 660
Vid årets slut	6 055 660	6 055 660

**Utgående bokfört värde mark**

6 055 660      6 055 660

**Skattemässigt restvärde byggnader och mark**

16 995 549      17 182 922

**Not 7 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden inventarier</b>		
-Vid årets början	62 223	-
-Nyanskaffningar	764 151	62 223
Vid årets slut	826 374	62 223
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-44 273	-
<b>Utgående bokfört värde inventarier</b>	<b>782 101</b>	<b>62 223</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	298 750	1 069 702
Aktiveringar under året	-813 882	-1 599 244
Investeringar under året	548 521	828 292
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 389</b>	<b>298 750</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	9 409 914	9 506 000
Skulder som förfaller senare än 1 men inom 5 år	-	-
	<b>9 409 914</b>	<b>9 506 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000

Inteckningarna är ställda som säkerhet för egen skuld till kreditinstitut.

**Eventalförpliktelser**

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

2024062026467



## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2024 pågår för fullt runt om i landet. Den höga inflationen och det höga ränteläget har gjort att fastighetsägare likt föregående år har högre krav på hyresökningar. Utfallet i de förhandlingar som hittills är avslutade varierar stort och för bolag SBF 14 Fastigheter 18 AB blev hyreshöjningen för 2024 5,5 procent.

## Not 12 Koncernuppgifter

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

## Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*  
Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm 2024

Anette Erneholm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

KPMG AB

Kristina Olofsson  
Auktoriserad revisor

2024062026468

# Verifikat

Transaktion 09222115557516272269

## Dokument

1418 Årsredovisning 2023.  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2024-04-26 19:46:12 CEST (+0200) av Ulrika  
Romson (UR)  
Färdigställt 2024-04-26 20:47:47 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anette Helen Erneholm"  
Signerade 2024-04-26 20:33:28 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kristina Maria Olofsson"  
Signerade 2024-04-26 20:47:47 CEST (+0200)

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





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF 14 Fastigheter 18 AB, org. nr 559102-9565

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF 14 Fastigheter 18 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBF 14 Fastigheter 18 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF 14 Fastigheter 18 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 18 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF 14 Fastigheter 18 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 trygghande 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.

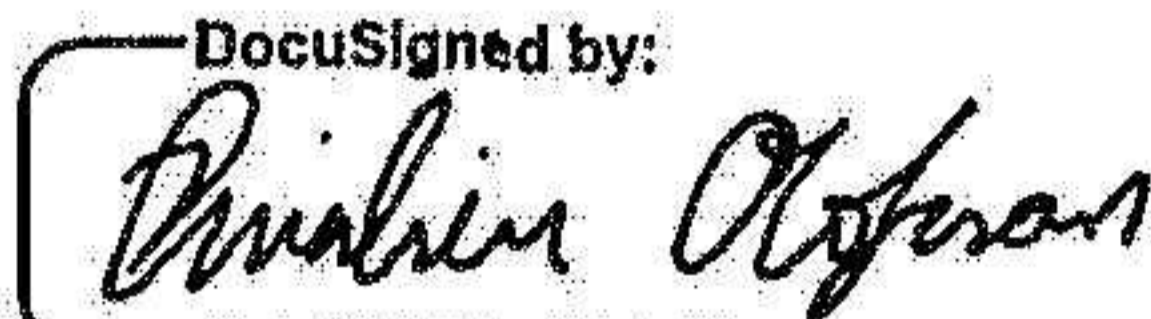
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 2558A83B9353445...  
 Kristina Olofsson  
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 84C6B66DFBA144BB9848159C58D8F08F
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse 1418 SBF 14 Fastigheter 18 AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Vitalii Chaban
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
vitalii.chaban@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
4/26/2024 5:36:14 PM
Holder: Vitalii Chaban
vitalii.chaban@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Kristina Olofsson
kristina.olofsson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Kristina Olofsson
2658A83B9353445...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 147.28.70.79
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 4/26/2024 5:36:39 PM
Viewed: 4/26/2024 6:19:46 PM
Signed: 4/26/2024 8:47:08 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: df55eb83-147d-5ed4-8a7b-773071e9a2a7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/26/2024 6:19:35 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: df55eb83-147d-5ed4-8a7b-773071e9a2a7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/26/2024 8:46:19 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Table with 3 columns: Event Type, Status/Signature, and Timestamp. Rows include In Person Signer Events, Editor Delivery Events, Agent Delivery Events, Intermediary Delivery Events, Certified Delivery Events, Carbon Copy Events, and Witness Events.

2024062026472

2024062026473

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/26/2024 5:36:39 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/26/2024 6:19:46 PM
Signing Complete	Security Checked	4/26/2024 8:47:08 PM
Completed	Security Checked	4/26/2024 8:47:08 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------