

Årsredovisning för

# SBF Trahem Fastigheter AB

559058-7456

Räkenskapsåret

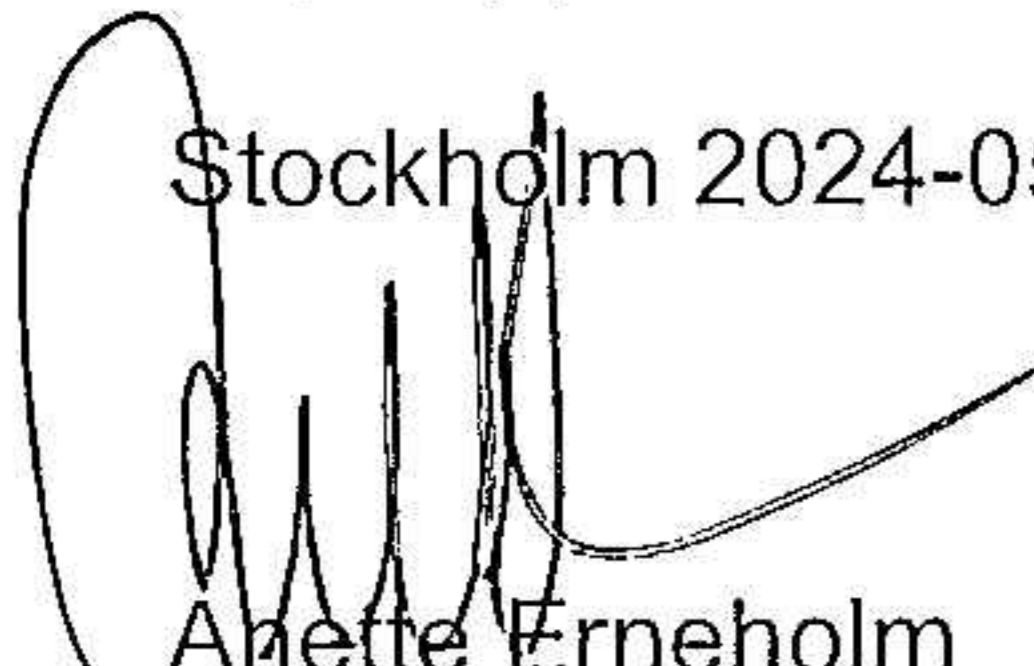
**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SBF Trahem Fastigheter 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 Trahem Fastigheter AB**  
559058-7456

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF Trahem Fastigheter AB, 559058-7456, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

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

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

### Ägarförhållanden

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Bolaget har under årets fusionerats med moderbolaget SBF Bostad Fastigheter 51 AB, org.nr 559344-6387 genom en nedströmsfusion.

I samband med årsbokslutet har nedskrivningar av fastigheter gjorts med totalt 51 290 tkr. Fastigheten Druvan 15 har skrivits ned med 9 281 tkr, Druvan 16 med 8 378 tkr, Skogslund 3 med 15 372 tkr, Spolen 2 med 13 548 tkr och Södra Gyllenfors 15 med 4 711 tkr.

### 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.

### 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	22 682	21 643	20 572	20 937	19 010
Rörelseresultat	-46 025	6 175	3 122	1 163	-608
Resultat efter finansiella poster	-56 835	1 734	804	-974	-2 086
Balansomslutning	309 771	288 957	216 618	206 885	184 539

Definitioner: se not 13

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 10 585 005, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	10 585 005
<b>Summa</b>	<b>10 585 005</b>

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		22 681 749	21 643 498
Fastighetskostnader		-9 925 861	-9 278 098
<b>Driftsnetto</b>		<b>12 755 888</b>	<b>12 365 400</b>
Centrala administrationskostnader		-5 979 759	-4 927 635
Övriga rörelseintäkter		172 093	43 371
Av - och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar <sup>6,7</sup>		-52 973 243	-1 306 336
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-46 025 021</b>	<b>6 174 800</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 802	368
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-10 812 269	-4 441 518
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-56 835 488</b>	<b>1 733 650</b>
Bokslutsdispositioner	4	-555 500	-353 300
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-57 390 988</b>	<b>1 380 350</b>
Skatt på årets resultat	5	9 971 996	239 336
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 418 992</b>	<b>1 619 686</b>

2024062039386



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	212 220 748	179 155 265
Mark	6	70 339 652	37 504 958
Markanläggning	6	277 415	294 663
Inventarier, verktyg och installationer	7	983 611	432 211
Pågående nyanläggningar	8	278 576	12 150
		<u>284 100 002</u>	<u>217 399 247</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		10 773 000	457 686
		<u>10 773 000</u>	<u>457 686</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>294 873 002</u>	<u>217 856 933</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 365	143 772
Fordringar hos koncernföretag		14 700 000	70 954 270
Övriga fordringar		1 745	1 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 314	-
		<u>14 898 424</u>	<u>71 099 910</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>14 898 424</u>	<u>71 099 910</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>309 771 426</u>	<u>288 956 843</u>

2024062039387



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		58 003 997	1 045 848
Årets resultat		-47 418 992	1 619 686
Summa fritt eget kapital		10 585 005	2 665 534
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 635 005</b>	<b>2 715 534</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		908 800	353 300
		908 800	353 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	138 387 500	141 537 500
		138 387 500	141 537 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	31 900 000	31 900 000
Leverantörsskulder		1 320 708	971 973
Skulder till koncernföretag		121 444 224	109 679 581
Skatteskulder		66 437	8 087
Övriga kortfristiga skulder		2 348	22 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 106 404	1 768 522
		159 840 121	144 350 509
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>309 771 426</b>	<b>288 956 843</b>

2024062039388



## Rapport över förändring i eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
IB fritt eget kapital	2 665 533	1 045 847
Fusionsresultat	21 938 463	-
Erhållet aktieägartillskott	33 400 000	-
Årets resultat	-47 418 991	1 619 686
<b>UB totalt fritt eget kapital</b>	<b>10 585 005</b>	<b>2 665 533</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>10 635 005</b>	<b>2 715 533</b>

2024062039389



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

Bolaget har under år 2023 ändrat uppställningsform för resultaträkningen från att redovisa enligt den kostnadsslagsindelade formen till att redovisa enligt den funktionsindelade formen. Detta innebär en ändring av redovisningsprincip vilket medför att även jämförelseåret behöver ändras. Ändringen innebär att 0 kr (f.å 316 551 kr) numera placeras under "Centrala administrationskostnader" istället för under "Personalkostnader".

#### *Värderingsprinciper m m*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

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

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	10-20 %

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

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

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

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

#### *Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

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

### Finansiella tillgångar och skulder

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

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

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda har varit	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 882 726	-
Räntekostnader, övriga	-7 929 543	-4 441 518
<b>Summa</b>	<b>-10 812 269</b>	<b>-4 441 518</b>

## Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	-555 500	-353 300
<b>Summa</b>	<b>-555 500</b>	<b>-353 300</b>

## Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-343 318	-218 350
Uppskjuten skatt	10 315 314	457 686
<b>Summa</b>	<b>9 971 996</b>	<b>239 336</b>

## Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
-Vid årets början	209 061 353	205 518 965
-Årets anskaffning	1 317 518	3 542 388
-Övertaget vid fusion	84 660 604	-
Vid årets slut	295 039 475	209 061 353
<b>Akkumulerade avskrivningar byggnader</b>		
-Vid årets början	-29 906 088	-28 615 504
-Årets avskrivning	-1 622 432	-1 290 584
Vid årets slut	-31 528 520	-29 906 088
<b>Akkumulerade nedskrivningar byggnader</b>		
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivning	-51 290 207	-
Vid årets slut	-51 290 207	-
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>212 220 748</b>	<b>179 155 265</b>

### Markanläggning

#### Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning

-Vid årets början	344 955	344 955
Vid årets slut	344 955	344 955

#### Ackumulerade avskrivningar markanläggning

-Vid årets början	-50 292	-34 541
-Årets avskrivningar	-17 248	-15 751
Vid årets slut	-67 540	-50 292

#### Utgående bokfört värde markanläggning

277 415      294 663

### Mark

#### Ackumulerade anskaffningsvärden mark

-Vid årets början	37 504 958	37 504 958
-Övertaget via fusion	32 834 694	-

Utgående bokfört värde mark      70 339 652      37 504 958

#### Skattemässigt restvärde byggnader och mark

86 536 848      87 847 400

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	432 211	-
-Nyanskaffningar	594 756	432 211
	1 026 967	432 211
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-43 356	-
	-43 356	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>983 611</b>	<b>432 211</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	12 150	-
Aktivering	-1 117 051	-
Investeringar	1 383 477	12 150
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>278 576</b>	<b>12 150</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	31 900 000	31 900 000
Skulder som förfaller senare än 1 år men inom 5 år	138 387 500	144 687 500
	170 287 500	176 587 500

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	210 000 000	210 000 000

### Eventalförpliktelser

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

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2024 pågår för fullt runt om i landet. Den höga inflationen och det höga ränteläget har gjort att fastighetsägare likt föregående år har högre krav på hyresökningar. Utfallet i de förhandlingar som hittills är avslutade varierar stort. Förhandlingarna gällande SBF Trahem Fastigheter AB är vid tidpunkten för upprättande av denna årsredovisning ej avslutad.

## 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 Erneholt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

KPMG AB

Kristina Olofsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516136038

## Dokument

1483 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
12 sidor  
*Startades 2024-04-25 13:37:22 CEST (+0200) av Ulrika Romson (UR)*  
*Färdigställt 2024-04-26 17:48:27 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anette Helen Erneholt"*  
*Signerade 2024-04-26 11:00:14 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 17:48:27 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>





2024062039396

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBF Trahem Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Trahem Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SBF Trahem Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



2024062039397

## 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 Trahem Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

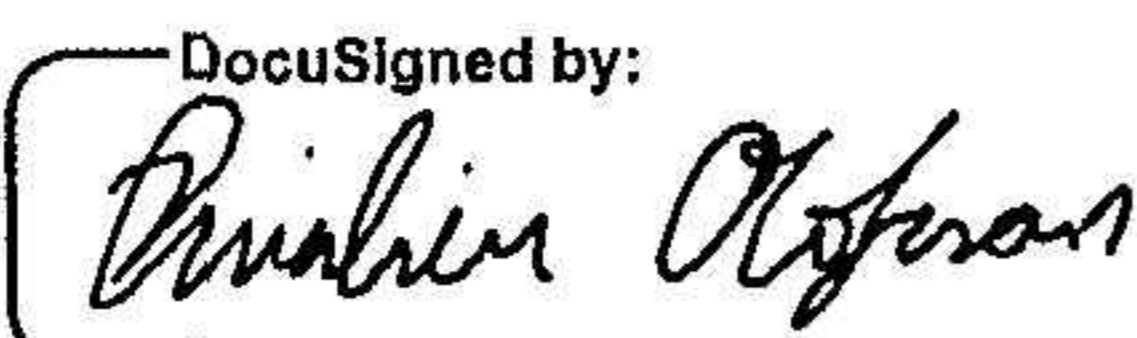
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 april 2024

KPMG AB

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

Certificate Of Completion

2024062039398

Envelope Id: 610618F8D84A42F298709CF3A9FB9C4F
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse 1483 SBF Trahem Fastigheter AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld 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 4:46:45 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
2558A83B9353445...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 147.28.70.79

Timestamp

Sent: 4/26/2024 4:47:10 PM
Viewed: 4/26/2024 5:46:56 PM
Signed: 4/26/2024 5:47:59 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: d97fa4a0-7774-59d9-85db-32182a25ca7a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/26/2024 5:46:13 PM

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 4/26/2024 4:47:10 PM
Certified Delivered Security Checked 4/26/2024 5:46:56 PM
Signing Complete Security Checked 4/26/2024 5:47:59 PM
Completed Security Checked 4/26/2024 5:47:59 PM