

Årsredovisning

för

Stabelo Fund 1 AB (publ)

559075-0203

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Rapport över totalresultat	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen och verkställande direktören för Stabelo Fund 1 AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Stabelo Fund 1 AB (publ) 559075-0203, med säte i Stockholm, är en alternativ investeringsfond (AIF) som erbjuder institutionella investerare möjligheten att investera i bolån till privatpersoner. Bolaget och dess förvaltare Stabelo Asset Management AB står under tillsyn av Finansinspektionen under Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget riktar sig till professionella investerare som söker exponering mot portföljer av bolån med mycket hög kreditvärdighet. Investeringen sker genom vinstandelslån som Bolaget emitterar regelbundet. Vinstandelslånen löper med kvartalsvis kupong vilken motsvarar bolånens inbetalda räntor och avkastning på likviditet med avdrag för Bolagets servicekostnader samt förvaltningsavgift. Bolagets vinstandelslån är noterade på NGM:s reglerade lista, Main Regulated i Stockholm.

Bolån som bolaget investerar i ska uppfylla Bolagets strikta placeringspolicy. Det innebär att investeringar görs endast om bolånen uppfyller högt ställda krav på bl.a. belåningsgrad, skuldkvot, fallissemangsrisk samt passerar en konservativ så kallad Kvar-att-leva-på-kalkyl som testar låntagarhushållets motståndskraft mot högre räntor. Som följd av den strikta placeringspolicyn är kreditrisken låg i portföljen, den vägda genomsnittliga belåningsgraden är 39,5% (40,7%) och LTI-kvoten är 3 (3). Se även not 2 för kreditrisk och övriga risker.

Mer information om Stabelo Fund 1 AB (publ) investeringsportfölj redovisas i investeringsrapporter till investerare som löpande publiceras kvartalsvis på Stabelo Assets Management AB:s hemsida, <http://www.stabeloassetmanagement.se>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har varit verksamt sedan januari 2018 med löpande förvärv av bolåneportföljer som uppfyller Bolagets strikta placeringspolicy från Stabelo AB, ett helägt dotterbolag till Stabelo Group AB. Per den 31 december 2022 uppgick Bolagets bolånestock till 22 182 Mkr (20 353). Övriga skulder har ökat till 121 706 (42 694), ökningen är hänförlig till förändringen i räntekostnader.

Bolaget har under året noterat ytterligare en ISIN-serie på NGM:s reglerade marknad Main Regulated, 2023A med en emitterad volym på balansdag uppgående till 0 Mkr (-). Bolaget har inte haft några kundförluster på bolån under 2022.

Under andra halvåret började även kunder som köper ny bostad erbjudas bolån av Stabelo AB. Tidigare har endast kunder som önskat att byta långivare för befintlig bostad beviljats.

Institutionella investerares intresse att investera i bolån till privatpersoner är fortsatt gott och Bolaget kontrakterade nya engagemang uppgående till 5 000 Mkr med Folksam under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har under 2022 fortsatt sitt arbete med att utveckla låneplattformen och att utveckla nya produkter tillsammans med Stabelo AB. Arbetet har även varit inriktat på utveckling av samarbeten, exempelvis med fastighetsmäklare. Stabelo AB har sedan tidigare samarbeten med några av Sveriges största solpanelinstallatörer för att förenkla för fastighetsägare att installera klimatsmarta energisystem som i sin tur berättigar till Gröna tilläggsån i Bolaget. Stabelo-gruppen har även vidtagit åtgärder för att minska Bolagets klimatavtryck, se Hållbarhetsredovisningen 2022.

Rysslands invasion av Ukraina, det påföljande leveransstoppet av brödsäd från Ukraina och Ryssland och covid-nedstängningarna i Kina har utlöst inflation i västvärlden med påföljande kraftiga räntehöjningar. Detta har i sin tur lett till betydande räntejusteringar på bolån vilket i kombination med stigande priser på el, livsmedel och drivmedel har påverkat aktiviteten på bostadsmarknaden negativt. Med höjda räntor har marknadspriserna på bostäder fallit under 2022. Sveriges Riksbank förväntas fortsätta att höja styrräntan vilket sannolikt kommer leda till ytterligare sjunkande priser på bostäder under 2023. Hur stor påverkan detta kommer ha på aktiviteten på bostadsmarknaden återstår att se. Högre marknadsräntor kan påverka bolånetagares återbetalningsförmåga. Stabelo-gruppen har hittills inte sett några tecken på betalningsproblem hos våra kunder. Kreditrisken påverkas även av värdet i de säkerheter som är lämnade i samband med bolånet. Den vägda genomsnittliga belåningsgraden i portföljen var knappt 40% vid årsskiftet och den maximala belåningsgraden vid nyutlåning är 60%. Den relativt låga belåningsgraden ger god motståndskraft mot eventuella framtida kreditförluster.

Pandemins effekter började klinga av under 2022. Centralbanker och regeringar förväntas börja trappa ned stödåtgärder som varit på plats under pandemin. Det kan tillsammans med effekterna av kriget i Ukraina skapa svåröverskådliga effekter på finansiella marknader med fortsatt stigande räntor och volatilitet som i sin tur kan påverka efterfrågan på Bolagets produkter och värdet på tillgångarna. Tillväxten av Bolagets bolån var under 2022 9% (45), och tillväxten i nominella termer bedöms fortsätta vara stabil under 2023.

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll och styrning

Till sin hjälp för att följa upp verksamheten har Bolagets förvaltare beslutat om policies och riktlinjer som hanterar olika delar av Bolagets verksamhet. Bolagets förvaltare står under Finansinspektionens tillsyn och den interna kontrollen är viktig för att tillse att Bolaget följer gällande regelverk och förordningar. Bolagets interna kontroll följs löpande upp av funktionerna för regelefterlevnad, risk och internrevision som rapporterar löpande till styrelsen för förvaltaren. Förvaltarens styrelse har därigenom möjlighet att löpande följa upp bolagets interna kontroll och styrning.

Bolagets finansiella ställning följs upp löpande genom att ett månadsbokslut upprättas och tillställs VD. Styrelsen behandlar vid varje ordinarie styrelsemöte ekonomin för bolaget.

Aktieinnehav

Beträffande ägande i Bolaget hänvisas till rubriken "Ägarförhållanden" nedan.

Det finns inga rösträttsbegränsningar för aktieägarna vid röstning på bolagsstämma.

Styrelse samt bolagsordning

Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för en period på ett år. För ändring av bolagsordning gäller aktiebolagens krav samt godkännande av investerare i vinstandelslånen.

Det finns inga av årsstämman lämnade bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I interna riktlinjer har Bolagets förvaltare beslutat att ledande befattningshavares ersättning utgörs av fast

grundlön. Bolaget har inga anställda.

Grundläggande risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarhet på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på det finansiella resultatet för bolaget.

Kreditexponering som uppstår vid utlåning av bolån är Bolagets mest väsentliga risk. Kreditrisken är risken för att bolånetagaren inte kan fullgöra sina åtaganden enligt skuldebrevet. Kreditrisken påverkas även av förändringar av värdet i de säkerheter som är lämnade i samband med bolånet. Säkerheter för bolånen består av pantbrev i fastigheter eller inteckningar i bostadsrätter. Styrelsen har det överordnande ansvaret för att inrätta och övervaka bolagets riskhanteringsram. För ytterligare information se not 2, "Finansiella risker".

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisning har lämnats i separat bilaga. Rapporten är upprättad i enlighet med Riktlinjer för fondbolagens marknadsföring och information upprättad av Fondbolagens förening och SFDR.

Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig på Stabelo Asset Management AB:s hemsida, <http://www.stabeloassetmanagement.se>.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Stabelo Asset Management AB orgnr 559064-2384, med säte i Stockholm, som även agerar som förvaltare för Bolaget i enlighet med Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Stabelo Asset Management AB ägs i sin tur till 100 % av Stabelo Group AB 559030-7996.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	0	0
Balansomslutning	22 915 441	21 119 208	14 910 552	9 811 902	3 798 439
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 384 997
årets vinst	17 920 461
	20 305 458
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 305 458

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassafloresanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter		352 084	203 545
Räntekostnader		-295 331	-150 447
Räntenetto	4	56 753	53 098
Nettoresultat av finansiella transaktioner	5	0	0
Summa rörelseintäkter		56 753	53 098
Övriga rörelsekostnader	6	-56 753	-53 098
Rörelseresultat		0	0
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat	7	17 920	2 359
Årets resultat		17 920	2 359

Rapport över totalresultat

Årets resultat	17 920	2 359
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	17 920	2 359

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

	8, 9, 10,		
Finansiella anläggningstillgångar	11, 12	21 874 238	20 066 160
Uppskjuten skattefordran	16	17 805	0
Summa anläggningstillgångar		21 892 043	20 066 160

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

	8, 9, 10,		
Finansiella omsättningstillgångar	11, 12	308 220	286 747
Övriga fordringar	13	355	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 789	1 986
		314 364	288 839

Kassa och bank

	15	709 034	764 208
Summa omsättningstillgångar		1 023 398	1 053 047

SUMMA TILLGÅNGAR

22 915 441 21 119 207



Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500

500

500

500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 385

26

Årets resultat

17 920

2 359

20 305

2 385

Summa eget kapital

20 805

2 885

Långfristiga skulder

Vinstandelslån

10, 11, 12,

17

22 753 306

21 056 764

Uppskjuten skatteskuld

16

0

115

Summa långfristiga skulder

22 753 306

21 056 879

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

18

121 706

42 694

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12, 19

19 624

16 749

Summa kortfristiga skulder

141 330

59 443

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 915 441

21 119 207

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	500	1 834	-1 808	526
Disposition av föregående års resultat		-1 808	1 808	0
Årets resultat			2 359	2 359
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	26	2 359	2 885
Disposition av föregående års resultat		2 359	-2 359	0
Årets resultat			17 920	17 920
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	2 385	17 920	20 805

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier á 10 SEK

Stabelo Fund 1 AB har erhållit villkorade aktieägartillskott från Stabelo Asset Management AB som uppgår till totalt 1 500 000 SEK.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	17 920	2 359
Förändring övriga tillgångar		-249	-16
Förvärv av bolån		-1 916 543	-6 353 231
Förändring upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-22 900	1 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 921 772	-6 349 356
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 866 598	6 215 123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 866 598	6 215 123
Årets kassaflöde		-55 174	-134 233
Likvida medel vid årets början		764 208	898 441
Likvida medel vid årets slut	15	709 034	764 208

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Stabelo Fund 1 AB (publ) 559075–0203, med säte i Stockholm, är en alternativ investeringsfond (AIF) som erbjuder institutionella investerare möjligheten att investera i bolån till privatpersoner. Bolaget ägs till 100 % av Stabelo Asset Management AB 559064–2384 med säte i Stockholm, som även agerar som förvaltare för Bolaget i enlighet med Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Stabelo Asset Management AB ägs i sin tur till 100 % av Stabelo Group AB 559030–7996. Adressen för samtliga bolag är Sturegatan 15, 114 36 Stockholm.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget tillämpar så kallad lagbegränsad IFRS, och följer kraven i årsredovisningslagen (ÅRL) samt rådet för finansiell rapportering RFR 2. Uppställningen i balans- och resultaträkningen har anpassats enligt Lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKIL) då uppställningen är mer förenlig med bolagets verksamhet.

Årsredovisningen har upprättats med antagandet om fortlevnad och enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av finansiella tillgångar och skulder som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Den 16 mars 2023 godkände styrelsen de finansiella rapporterna för utfärdande. Dessa fastställs slutligen av ordinarie årsstämma den 16 mars 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu ej trätt i kraft

Det finns inte några nya eller ändrade redovisningsprinciper som ännu ej trätt i kraft som bedöms ha en påverkan på bolaget.

Viktiga antaganden och bedömningar för redovisningsändamål

För att upprätta årsredovisning enligt IFRS, krävs det att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar om framtiden som påverkar redovisningen av tillgångar, skulder och upplysningar om eventuella ansvarsförbindelser per balansdagen samt rapporterade intäkter och kostnader under rapportperioden.

Företagsledningen gör vissa bedömningar och uppskattningar för att fastställa värden på finansiella tillgångar och skulder. Dessa är hänförliga till finansiella tillgångar och vinstandelslån. De bedömningar och antaganden som företagsledningen gör, kommer påverka Bolagets tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Företagsledningens antaganden och bedömningar utvärderas löpande baserat på historisk erfarenhet och andra faktorer. Detta inbegriper förväntningar på framtida händelser som kan anses rimliga. De mest kritiska antaganden och bedömningar som görs berör bolåneportföljen och dess framtida kassaflöden. Hur finansiella tillgångar värderas beskrivs under avsnittet ”Finansiella tillgångar”.

Funktionell valuta

I årsredovisningen används svenska kronor (SEK) som funktionell och rapporteringsvaluta. Bolaget har endast transaktioner i svenska kronor (SEK).

Intäkter

Bolagets intäkter omfattas av räntor och avgifter från bolånen. Huvuddelen av intäkterna tillfaller vinstandelslånsinnehavaren i form av räntekostnader för vinstandelslånen.

Ränteintäkter

Ränteintäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöra bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nettoresultat av finansiella transaktioner

Nettoresultatet av finansiella transaktioner består av orealiserade värdeförändringar som uppstått genom värderingar av bolånekrediter och vinstandelslån.

Kostnader

Bolagets kostnader omfattas av räntor på vinstandelslån, förvaltningsavgift till förvaltaren, Stabelo Asset Management AB och servicekostnader för bolånen enligt serviceavtal till Stabelo AB.

Räntekostnader

Räntekostnaderna har tagits upp till verkligt värde av vad som erlagts eller kommer att erläggas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska kostnaderna kommer att belasta bolaget och kostnaderna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förvaltningsavgift och servicekostnad

Förvaltningsavgift och servicekostnader har tagits upp till verkligt värde av vad som erlagts eller kommer att erläggas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska kostnaderna kommer att belasta bolaget och kostnaderna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Klassificering av tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras som tillhörande en av följande kategorier:

- Upplupet anskaffningsvärde.
- Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Bolagets redovisning är baserad på verkligt värde och används för tillgångar och skulder enligt nedan:

- Bolån och värdepapper som tillgångar värderas till verkligt värde via resultaträkningen som en följd av Bolagets affärsmodell och
- Vinstandelslån utgivna av Bolaget som skulder värderas till verkligt värde och redovisas via resultaträkningen enligt IFRS 9 (fair value-option).

Detta är en följd av att bolånen på tillgångssidan tillsammans med vinstandelslånen på skuldsidan bildar en finansiell enhet i Bolaget som förvaltas i enlighet med Bolagets fondbestämmelser (Terms and Conditions). Bolaget förvaltas och utvärderas på verkligt värde principer och följer sedvanlig affärsmodell för alternativa fonders affärsmodeller.

Upplupet anskaffningsvärde används för poster som ej faller under definitioner ovan.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Verkligt värde är det marknadsvärde som Bolaget skulle erhålla om tillgången omsattes på marknaden på bokslutsdagen till en extern part. För att bestämma verkligt värde använder sig Bolaget av värderingsmetoder som är vedertagna på finansiella marknader. Detta för att värderingar ska vara konsistenta och använda sig av kvantifierbara marknadsdata över tid.

I tillämpningen av verkligt värde för tillgångar och skulder görs en prövning av värderingen i följande nivåer:

- Nivå 1 - Värderingen är baserad på noterade priser på en aktiv marknad identiska tillgångar och skulder.
- Nivå 2 - Värderingen är baserad på värderingstekniker där minsta nivån av viktig data är direkt eller indirekt tillgänglig marknadsdata.
- Nivå 3 - Värderingen är baserad på värderingstekniker där minsta nivån av viktig data inte är tillgänglig i form av marknadsdata.

För Bolagets tillgångar har Bolaget bedömt att nivå 2 är den mest korrekta metoden för värdering löpande. För Bolagets vinstandelslån som är noterade på en reglerad marknad är nivå 1 utgångspunkten för värdering av de finansiella skulderna. Dock har inga transaktioner avseende de noterade vinstandelslånen skett under perioden 2018 tom 2022. Därför har vinstandelslånen värderats i enlighet med nivå 2 i bokslutet.

Finansiella tillgångar

Bolagets affärsidé är att förvärva och förvalta bolån till privatpersoner. Dessa tillgångar är ej noterade eller handlade på någon marknad. Bolagets affärsmodell bygger på att tillgångarna ska förvaltas och värderas till verkligt värde. Bolånen värderas enligt nivå 2 för att så korrekt som möjligt värdera bolånen till verkligt värde.

De finansiella tillgångarna klassificeras antingen som finansiella anläggningstillgångar eller omsättningstillgångar med hänsyn tagen till dess affärsmässiga syfte. Tillgångar som är ämnade att innehas längre än 12 månader klassificeras som anläggningstillgång. Finansiella tillgångar som är ämnade för kortare innehavstid än 12 månader från balansdagen och den del av anläggningstillgångarna med kortare återstående löptid än 12 månader klassificeras som omsättningstillgång.

Bolån har en kontraktuell löptid på trettio år och klassificeras som anläggningstillgång.

Enligt Bolagets fondbestämmelser är bolån den enda tillåtna investeringskategorin. Andra räntebärande finansiella tillgångar får endast innehas som ett led i likviditetsförvaltningen, inte som ett innehav enligt Placeringspolicyn. Värdepapper som innehas för likviditetshantering klassificeras som omsättningstillgångar och värderas enligt nivå 1. Bolaget innehar inga värdepapper på balansdag.

Om bolån förvärvas från Stabelo AB, originator av bolån, förvärvas dessa till nominellt belopp plus upplupen ränta. Bolaget kan även förvärva bolån från externa parter, dock först efter godkännande av Bolagets investerare och om detta skulle ske, förvärvas bolånen till verkligt värde.

Huvudsakliga parametrar för Bolagets framtagande av priser för beräkning av verkligt värde för Bolagets tillgångar och skulder beskrivs nedan.

(i) Officiellt publicerade bolåneräntor per löptid för de sex största bolånegivarna förgående månad samt eventuella trender av dessa räntor.

(ii) Marknadsräntor och räntekurvor för andra räntebärande finansiella instrument samt centralbankers styrräntor.

(iii) Riskutvärdering av bolånemarknaden, övriga finansiella marknader samt finansiella läget i stort.

(iv) Data om marknadsandelar och dess utveckling, allmän konkurrensutvärdering samt eventuella nya lagar eller regleringar.

Andra parametrar kan komma ifråga vid speciella marknadssituationer.

Bolaget har gjort följande kritiska antaganden och bedömningar som påverkar räkenskapsårets resultat:

(i) Räntekurvan som används för att beräkna diskonteringsräntorna för beräkning av verkligt värde för tillgångar och skulder är baserat på Stabelo AB:s bolåneräntor med hänsyn till bolånens risk respektive löptidsrisk.

(ii) I beräkningar för bolåneportföljens förväntade kreditförluster, används en beräknad sannolikhet för fallissemang, så kallat PD, framtaget via PD-data som UC AB har beräknat på bolagets faktiska bolånestock och för LGD som är beräknat på historiska huspris-data från SCB. Per 31 december 2022 är bolåneportföljens PD baserat på en sannolikhet beräknad av UC till 0,19 procent för betalningsanmärkningar per år i genomsnitt och en förväntad genomsnittlig löptid på tio år för bolånen. LGD är baserat på fyrtiofem års (1975–2021) historisk prisutveckling för småhus och ett antagande om normalfördelning.

Förväntade kreditförluster

Beräkning av de förväntade kreditförlusterna ingår i det bokförda verkliga värdet för tillgångar och skulder. Kreditrisken utvärderas löpande. Det finns ett samband mellan storleken på kreditrisken och de förväntade kreditförlusterna. Vid beräkningen av verkligt värde på bolåneportföljen, justeras detta med eventuella konstaterade och förväntade kreditförluster. Konstaterade och förväntade kreditförluster i bolåneportföljen utvärderas löpande med hänsyn till tex. bolånemarknaden, fastighetsvärden och samhällsekonomin. Vid konstaterad förlust och eventuell realisation av pant beaktas nuvärdet av eventuell realiserad pant, kostnader för hantering och tidsmässig estimering av realisation. Avseende förväntad förlust beräknas detta som sannolikheten för fallissemang för varje enskilt bolån multiplicerat storleken på förlusten, beräknat på historiska husprisförändringar, multiplicerat med förväntad kreditexponering. Förlusten beräknas tidsmässigt infalla fem år från beräkningsdag. Förlusten nuvärdesberäknas med Stabelo AB:s femåriga utlåningsränta vid beräkningstillfället. Huvudsakliga parametrar för beräkning av Bolagets kreditförluster beskrivs nedan. Andra parametrar kan komma ifråga vid speciella marknadssituationer.

(i) Löptids PD beräknad som sannolikheten för kreditförlust baserat på en beräkning från en oberoende part och marknadsdata samt en migrationsmatris för PD beräknad av en oberoende aktör baserat på marknadsdata och en beräkning av löptid på samtliga utestående bolån i marknaden.

(ii) LGD för olika huspris-scenarios med hänsyn till historiska husprisdata och tidsvägda kostnader för hantering av pantrealisation.

Bolaget använder sig av statistiska metoder för att beräkna förväntade kreditförluster. Begrepp som används är:

PD - Sannolikheten för fallissemang hos bolånetagaren

LGD - Storleken på förlusten i händelse av fallissemang

EAD - Förväntad kreditexponering vid fallissemang

ECL - Förväntad kreditförlust

Förväntad förlust beräknas enligt $ECL=PD*LGD*EAD$

Finansiella skulder

Vinstandelslån

Vinstandelslånen är så kallade "hold-to-maturity" instrument emitterade till professionella investerare via primäremissioner som tecknat bindande investeringslöften med Bolaget. Vinstandelslånen kan därefter omsättas på en sekundärmarknad, NGM Main Regulated. Vinstandelslånenens verkliga värde är en funktion av Bolagets tillgångar. Bolaget värderar vinstandelslånen till verkligt värde enligt nivå 1, om avslut skett på NGM, av Bolagets vinstandelslån. Vinstandelslånen är noterade på en reglerad marknad, sekundärmarknad, varvid avslut med noterade marknadspriser sker med olika frekvens. Under perioden 2018–2022 har inga avslut skett på NGM av Bolagets vinstandelslån. Om inga noterade priser finns tillgängliga, för nivå 1, använder sig Bolaget av nivå 2 priser för beräkning av verkligt värde. Om det sker avslut på sekundärmarknaden kommer dessa priser beaktas i första hand men ej nödvändigtvis användas för värdering av vinstandelslånen. Bolaget kommer bedöma hur likvid marknaden är vid varje givet tillfälle, antal aktörer mm. Olika tillvägagångssätt för värderingen av finansiella tillgångar och skulder som är direkt beroende av varandra kan omöjliggöra att uppnå kontinuitet och konsistens i värdet för Bolagets samlade finansiella tillgångar och skulder över tid.

Vinstandelslånen avkastning är direkt beroende på avkastningen av Bolagets tillgångsportfölj i form av räntor och avgifter. Vinstandelslånen kvartalsvisa utdelning består av erlagda intäktsräntor och avgifter under perioden från Bolagets bostadskrediter, minskat med servicekostnader för bolån och förvaltningsavgift.

Eftersom vinstandelslånen avkastning är direkt hänförlig till tillgångsportföljens avkastning är användning av verkligt värde via resultaträkningen avseende vinstandelslånen nödvändigt för att investerare i Bolaget ska erhålla neutral och likabehandling av vinstandelslånen över tid. Bolaget har därför valt att värdera vinstandelslånen till verkligt värde via resultaträkningen. Det betyder att Bolaget emitterar och löser in vinstandelslånen till verkligt värde. Bolagets vinstandelslån noteras på NGM:s reglerade marknadsplats, Main Regulated efter emission.

För mer information av andelars värde, se not 10.

Likvida medel

Likvida medel definieras som kassa och utlåning till kreditinstitut med en löptid på högst tre månader från anskaffningstidpunkten. Likvida medel är placerade hos bank med hög kreditvärdighet. Kreditrisk bedöms som mycket låg.

Övriga tillgångar

Förfallna ränteavier avseende december 2022.

Övriga skulder

Vinstandelslånen kupong erläggs till investerare i efterskott. Den upplupna men ej utbetalade kupongen bokas till upplupet anskaffningsvärde. Erlagda räntor och amorteringar på bostadskrediter originerade av Stabelo AB men ej ännu förvärvade av Bolaget bokförs till upplupet anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkning består av aktuell skatt och eventuell uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser räkenskapsårets skattepliktiga resultat och eventuell del av tidigare räkenskapsår. Bolaget redovisar upplupen skatt för räkenskapsåret. Uppskjuten skatt är hänförlig till temporära skillnader som avser omvärdering av bolån.

Närståendetransaktioner

Bolaget genomför regelbundet transaktioner med Stabelo AB, 559064–2376. Bolaget förvärvar portföljer av bolån originerade av Stabelo AB. Bolånen som förvärvas måste uppfylla Bolagets Placeringspolicy för ett antal kreditparametrar. Bolånen förvärvas till ett pris som motsvarar bolånens utestående kreditbelopp plus bolånets upplupna ränta till och med förvärvsdag. Bolaget köper löpande administrativa tjänster från Stabelo AB för administration av bolån samt att man kvartalsvis erlägger förvaltningsavgift till Stabelo Asset Management AB, 559064–2384. För ytterligare information se not 3.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys för Bolaget upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Mål för förvaltad kapital

Stabelo Fund 1 AB (publ) 559075–0203, med säte i Stockholm, är en alternativ investeringsfond (AIF) som erbjuder institutionella investerare möjligheten att investera i bolån till privatpersoner. Fondens målsättning är att varaktigt skapa en stabil riskjusterad avkastning som alternativ till bl.a. säkerställda obligationer. Fonden investerar endast i bostadskrediter upptagna av privatpersoner med tillhörande säkerheter i villor och bostadsrätter. Bolaget och dess förvaltare Stabelo Asset Management AB, står under tillsyn av Finansinspektionen under Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget riktar sig till professionella investerare som söker exponering mot portföljer av bolån med mycket hög kreditvärdighet. Investeringen sker genom vinstandelslån som Bolaget emitterar regelbundet. Vinstandelslånen löper med kvartalsvis kupong vilken motsvarar bolånens inbetalda räntor, avkastning på likviditet och eventuella avgifter för bolån med avdrag för Bolagets servicekostnader samt förvaltningsavgift. Vinstandelslånen löper med kvartalsvis kupong vilken motsvarar bolånens inbetalda räntor och avkastning på likviditet med avdrag för Bolagets servicekostnader samt förvaltningsavgift. Bolagets vinstandelslån är noterade på NGM:s reglerade lista, Main Regulated i Stockholm.

Not 2 Finansiella risker

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för ett antal olika finansiella risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar och kan ha framtida påverkan på verksamheten. Bolaget analyserar och strävar att förebygga dessa risker löpande i största möjliga grad.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk är risken för att bolånetagaren inte kan fullgöra sina åtaganden enligt skuldebrevet. Kreditrisken påverkas även av förändringar av värdet i de säkerheter som är lämnade i samband med bolånet. Säkerheter för bolånen består av pantbrev i fastigheter eller inteckningar i bostadsrätter.

Bolaget har en placeringspolicy där belåningsgrader är konservativt satta. Maximal belåningsgrad är 60%. Bolaget för löpande dialog med originatorn, Stabelo AB, om den samlade kreditprövningen vid nyutlåning samt genomgången av befintlig bolåneportfölj för att förbättra kvalitén på portfölj och för att

tidigt upptäcka eventuella problemkrediter. Bolaget genomför regelbundet stresstest för eventuella framtida kreditförluster på bolån med bland annat olika förändringar på fastighetspriser. Bolaget anser att risken är låg då bl.a. belåningsgraden är begränsad till 60%. Den vägda genomsnittliga belåningsgraden var 31 december 2022 39,5% (40,7%).

Marknadsrisk

Bolaget tillämpar marknadsvärdering till verkligt värde av bolåneportföljen och de emitterade vinstandelslånen samt nyemitterade vinstandelslånen. Det innebär att vid ränteförändringar av marknadsräntor förändras nuvärdet av kassaflöden.

Då Bolaget inte kan ha någon finansiell hävstång, kommer inga säkringsprodukter innehas, exempelvis derivat, varför Bolaget inte hanterar marknadsrisken aktivt. Portföljen marknadsvärderas löpande. Effekten av dessa förändringar påverkar tillgångssidan och skuldsidan på likartat sätt. Bolaget bedömer risken som låg. Bolånens ursprungliga räntebindningstid är kort, 74% (56%) har en räntebindningstid på 3 månader eller kortare. 21% (36%) har bindningstider på 2 år, 3% (6%) har 3-årig bindningstid och 2% (2%) har 5–10 års bindningstid.

Likviditetsrisk

Risken för att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid kontraktuellt förfall med betydande kostnader som följd. För Bolaget kallas denna risk även refinansieringsrisk.

Bolaget finansierar bolånen med vinstandelslån med en löptid på 10 år. Bolånen kan ha räntebindningslöptider upp till 10 år. Enligt Finansinspektionen är genomsnittet på bolån i Sverige ca 7 år. Den kontraktuella bindningstiden är dock 30 år för Stabelos bolån. Denna risk är även kallad refinansieringsrisk. Bolaget har genom att ge ut 10-åriga vinstandelslån tagit höjd för bolånens normala faktiska löptider på 7 år. Detta ger Bolaget möjligheter att proaktivt arbeta med att möta förfallet på vinstandelslånet med amorteringar från bolån samt nya investeringslöften från investerare i vinstandelslån. Bolaget har även under speciella förhållanden möjlighet att skjuta upp betalningar av vinstandelslånen slutförfall upp till 12 månader. Bolaget bevakar löpande förfallostrukturen av bolån och vinstandelslån och matchningen av kassaflöden. Stresstester görs även av bland annat förändrade amorteringsbeteenden av bolån mm. Bolaget anser att likviditetsrisken är låg men av central betydelse för Bolagets riskhantering. Historiskt har bolån amorterats med 12–14% per år sett över den totala bolånemarknaden enligt Finansinspektionen, vilket möjliggör matchning av förfall av bolån och vinstandelslån.

Operativ risk

Risken att Bolaget genom tekniska, handhavande, legala eller andra operativa processer lider skada. Bolaget arbetar med olika funktioner som Riskfunktionen, Compliancefunktionen och legala rådgivare för att förbättra processer och rutiner. Bolaget har löpande självutvärderingar och incidenthantering för uppföljning av risker.

Bolaget bedömer risken som låg.

Outsourcing risk

Risken av att Bolaget har lagt ut driften av viktiga administrativa och IT-tjänster på externa leverantörer och dessa leverantörer ej kan upprätthålla avtalad kvalitet.

Bolaget har löpande kontakt med leverantörer för förbättringar av processer samt genomför löpande utvärderingar av leverantörer. Som en del av utvärdering begär Bolaget in leverantörers incidentrapportering.

Bolaget bedömer risken som låg.

Not 3 Koncerninterna transaktioner

Uppgifter om moderbolaget

Moderföretag till Stabelo Fund 1 AB (publ) är Stabelo Asset Management AB, org.nr 559064-2384 med säte i Stockholm. Moderföretag till Stabelo Asset Management AB är Stabelo Group AB 559030-7996 med säte i Stockholm.

	2022-12-31	2021-12-31
Nettofordringar/skulder på närstående		
Stabelo Asset Management AB	1	0
Stabelo AB	-384	-805
	-383	-805
Årets kostnader gentemot närstående		
Servicekostnad Stabelo AB	33 741	36 108
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management AB	23 012	16 990
	56 753	53 098

Not 4 Räntenetto

	2022	2021
Ränteintäkter		
Ränteintäkter Bostadskrediter	347 522	203 543
Övriga ränteintäkter	4 562	2
	352 084	203 545
Räntekostnader		
Räntekostnader Vinstandelslån	-295 257	-150 315
Övriga räntekostnader	-74	-132
	-295 331	-150 447
 Summa Räntenetto	 56 753	 53 098
	56 753	53 098

Not 5 Nettoresultat av finansiella transaktioner

	2022	2021
Nettoresultat finansiella tillgångar		
Värdeförändring Bostadskrediter	-86 992	-11 001
	-86 992	-11 001
Nettoresultat Vinstandelslån		
Värdeförändring Vinstandelslån	86 992	11 001
	86 992	11 001
 Summa av finansiella transaktioner	 0	 0

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Servicekostnad Stabelo AB	33 741	36 108
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management	23 012	16 990
	56 753	53 098

Revisionskostnaden för bolaget tas, enligt fondens dokumentation (Terms & Conditions), av Stabelo Asset Management AB.

Not 7 Skatt

	2022	2021
Resultat före skatt	0	0
Inkomstskatt beräknad med 20,6%	0	0
Summa aktuell skattekostnad	0	0
Skatt hänförlig till temporära skillnader som avser omvärdering av bolån	17 920	2 359
Årets skatt	17 920	2 359

Aktuell skattesats i Sverige 2022 uppgår till 20,6%

Not 8 Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 352 907	14 010 678
Tillkommande nya lån	5 378 629	8 467 279
Amortering	-3 770 306	-2 400 796
Omvärdering till verkligt värde	-86 992	-11 001
Redovisat värde vid årets slut	21 874 238	20 066 160
Amortering inom 1 år	308 220	286 747
	308 220	286 747

Totala finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

22 182 458 **20 352 907**

Amortering inom 1 år klassas som finansiella omsättningstillgångar 308 220 tkr (286 747 tkr).

Not 9 Upplysning om upplupet anskaffningsvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupet anskaffningsvärde finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	22 268 893	20 352 350
	22 268 893	20 352 350
Verkligt värde finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	22 182 458	20 352 907
	22 182 458	20 352 907

Not 10 Värderingskategorier för finansiella instrument

2022-12-31

	Verkligt värde över resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	21 892 043	0	21 892 043
Finansiella omsättningstillgångar	1 023 398	0	1 023 398
	22 915 441	0	22 915 441
Skulder			
Långfristiga skulder	22 753 306	0	22 753 306
Kortfristiga skulder	141 331	0	141 331
	22 894 637	0	22 894 637

2021-12-31

	Verkligt värde över resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	20 066 160	0	20 066 160
Finansiella omsättningstillgångar	1 053 047	0	1 053 047
	21 119 207	0	21 119 207
Skulder			
Långfristiga skulder	21 056 879	0	21 056 879
Kortfristiga skulder	59 443	0	59 443
	21 116 332	0	21 116 332

Not 11 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde - Värderingsmetod

2022-12-31

	Nivå 1 Marknadspris	Nivå 2 Observerad marknadsdata	Nivå 3 Ej observerad marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	0	22 200 263	0	22 200 263
	0	22 200 263	0	22 200 263
Skulder				
Långfristiga skulder	0	22 753 306	0	22 753 306
	0	22 753 306	0	22 753 306

2021-12-31

	Nivå 1 Marknadspris	Nivå 2 Observerad marknadsdata	Nivå 3 Ej observerad marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	0	20 352 907	0	20 352 907
	0	20 352 907	0	20 352 907
Skulder				
Långfristiga skulder	0	21 056 879	0	21 056 879
	0	21 056 879	0	21 056 879

Not 12 Löptidsöversikt

2022-12-31						
	Vid anfordran	<3 mån	3–12 mån	1–5 år	>5 år	Summa
Tillgångar						
Kassa och Bank	709 034	0	0	0	0	709 034
Bolån	0	259 193	811 416	5 531 071	34 262 517	40 864 198
Övriga tillgångar	355	0	0	0	0	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 789	0	0	0	0	5 789
	715 178	259 193	811 416	5 531 071	34 262 517	41 579 376
Skulder						
Vinstandelslån	0	0	0	0	22 753 306	22 753 306
Övriga skulder	121 706	0	0	0	0	121 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 624	0	0	0	0	19 624
	141 330	0	0	0	22 753 306	22 894 636

2021-12-31						
	Vid anfordran	<3 mån	3–12 mån	1–5 år	>5 år	Summa
Tillgångar						
Kassa och Bank	764 208	0	0	0	0	764 208
Bolån	0	131 317	393 053	2 554 081	22 904 340	25 982 791
Övriga tillgångar	106	0	0	0	0	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 986	0	0	0	0	1 986
Summa tillgångar	766 300	131 317	393 053	2 554 081	22 904 340	26 749 091
Skulder						
Vinstandelslån	0	0	0	0	21 056 764	21 056 764
Övriga skulder	42 694	0	0	0	0	42 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 749	0	0	0	0	16 749
	59 443	0	0	0	21 056 764	21 116 207

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga fordringar Stabelo Asset Management AB	1	0
Övriga kortfristiga fordringar	354	106
	355	106

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 789	1 986
	5 789	1 986

Not 15 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	709 034	764 208
	709 034	764 208

Not 16 Uppskjuten skatteskuld(-)/skattefordran(+)

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	-115	-2 474
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader som avser omvärdering av bolån	17 920	2 359
Belopp vid årets utgång	17 805	-115

Not 17 Vinstandelslån

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	21 056 764	14 861 556
Emitterade vinstandelslån under året	1 783 534	6 206 209
Inlösta vinstandelslån under året	0	0
Värdeförändring under året	-86 992	-11 001
	22 753 306	21 056 764

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder investerare	121 196	41 876
Kortfristiga skulder koncernbolag	384	805
Övriga kortfristiga skulder	126	14
	121 706	42 695

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen skuld till investerare	6 143	2 092
Upplupna förvaltnings- och servicekostnader	13 481	14 658
	19 624	16 750

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld	-17 920	-2 359
Omvärdering bolån	-86 992	-11 001
Omvärdering vinstandelslån	86 992	11 001
	-17 920	-2 359

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Bankgaranti	50	50
	50	50

Avser bankgaranti hos DNB Sverige ASA till förmån för Euroclear Sweden AB.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Benjamin Wilson tillträdde som ny Verkställande Direktör i januari 2023 och Mats Nilsson avgick på egen begäran.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2023-03-16 för fastställelse.

Stockholm 2023-03-16

Hans Schedin
Styrelseordförande

Johanna Clason
Styrelseledamot

Pehr Wissén
Styrelseledamot

Benjamin Wilson
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Daniel Eriksson
Auktoriserad revisor

2023053006901

Verifikat

Transaktion 09222115557489052221

Dokument

SF1AB_AnnualReport_v20230314_Final
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2023-03-16 10:30:12 CET (+0100) av Hippoly
(H)
Färdigställt 2023-03-16 16:24:56 CET (+0100)

Initierare

Hippoly (H)
Hippoly
scribe@hippoly.com

Signerande parter

Pehr Åke Gunnar Wissén (PÅGW)
Personnummer 195106240418
pehr.wissen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pehr Åke Gunnar Wissén"
Signerade 2023-03-16 10:31:24 CET (+0100)

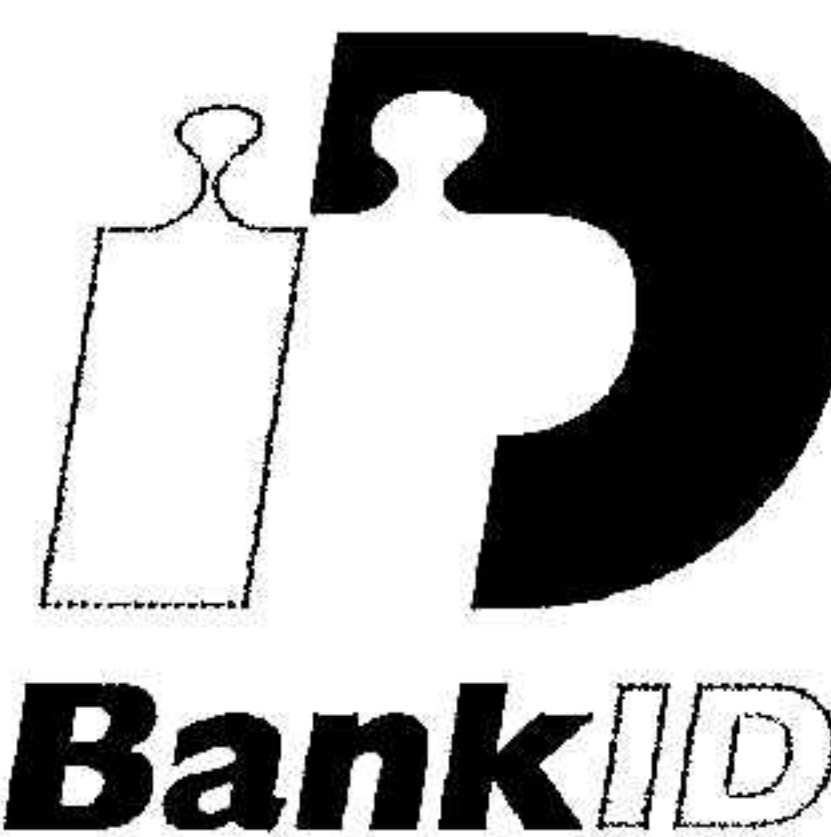
Hans Schedin (HS)
Personnummer 194502220371
hans.schedin@nextlaw.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS SCHEDIN"
Signerade 2023-03-16 10:32:40 CET (+0100)

johanna clason (jc)
johanna.clason@stabelo.se
+46706677840
Signerade 2023-03-16 10:31:51 CET (+0100)

Ben Wilson (BW)
Personnummer 196602217371
ben.wilson@stabelo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENJAMIN WILSON"
Signerade 2023-03-16 10:33:26 CET (+0100)

Daniel Eriksson (DE)
Personnummer 197305237112



Verifikat

Transaktion 09222115557489052221

daniel.eriksson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL ERIKSSON"
Signerade 2023-03-16 16:24:56 CET (+0100)*

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>

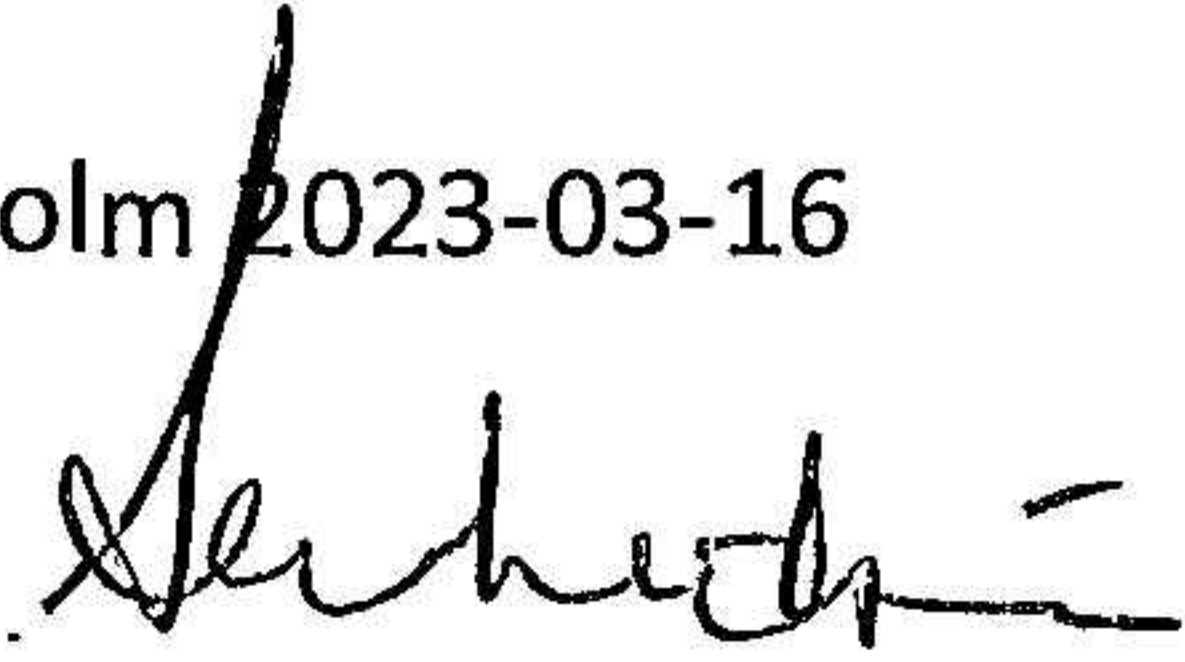


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot/VD i Stabelo Fund 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 16 mars 2023.

Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-03-16



Benjamin Wilson
VD

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stabelo Fund 1 AB (publ), org.nr 559075-0203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stabelo Fund 1 AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-25 i detta dokument.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 bolaget enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av Bolånekrediter till verkligt värde

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
<p>Detaljerade upplysningar och beskrivning av området lämnas i årsredovisningen. Redovisningsprinciper samt viktiga antaganden och bedömningar framgår av not 1 och riskhantering anges i not 2. En beskrivning av finansiella tillgångarna värderade till verkligt värde lämnas i not 8.</p> <p>Per den 31 december 2022 uppgår finansiella tillgångar till 22 268 893 121 SEK värderat till verkligt värde via resultaträkningen. Värderingen sker till verkligt värde till följd av Bolagets affärsmodell. Bolåneportföljen värderas till verkligt värde genom att använda sig av s.k. noll-kupong metoden. Vid värdering till verkligt värde justeras denna för kreditförluster. Värderingen utförs av oberoende värderingsfunktion.</p> <p>Finansiella tillgångarna ska värderas på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall och baseras på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Värderingen till verkligt värde kräver att bolaget gör bedömningar och antaganden av exempelvis kriterier för att identifiera en väsentlig ökning i marknadsrisk. Givet komplexiteten vid beräkningen och att det kräver att bolaget gör bedömningar och antaganden har värdering av bolåneportföljen ansetts vara ett särskilt betydelsefullt område.</p>	<p>Vi har granskat bolagets metod och process för oberoende värdering av finansiella tillgångar till verkligt värde. Vi har utvärderat huruvida bolagets antaganden och bedömning i samband med värderingen är i enlighet med IFRS 9.</p> <p>Vi har testat att data från underliggande system som används i modellerna för värdering är fullständig och korrekt. Vi har granskat och bedömt modellerna som används inklusive antagande och parameter samt kontrollerat modellens funktionalitet. Vi har även granskat och bedömt utfall av de modellvalideringar som har utförts och bedömt rimligheten i den makroekonomiska data som används. Vidare har vi tagit del av omvärderingen per bokslut och testat ett stickprov av lånen för att säkerställa korrekt beräkningsmetod. Vi har bedömt rimligheten i de manuella justeringar som utförts av bolaget avseende kreditförluster. I vår revision har vi använt våra interna modellspecialister för att bistå oss i de granskningsåtgärder vi utfört. Vi har även granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende risker och finansiella tillgångar är ändamålsenliga.</p>

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att 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 revisionsred 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 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stabelo Fund 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisionsred 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.

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."

DANIEL ERIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19730523xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-16 16:20:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ANNEX IV

Template periodic disclosure for the financial products referred to in Article 8, paragraphs 1, 2 and 2a, of Regulation (EU) 2019/2088 and Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852

Product name: Stabelo Fund I

Legal entity identifier: 549300RZJDOA8F9V8A87

Environmental and/or social characteristics

Did this financial product have a sustainable investment objective?

Yes

It made sustainable investments with an environmental objective: __%

in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

It made sustainable investments with a social objective: __%

No

It promoted Environmental/Social (E/S) characteristics and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of 97.5% of sustainable investments at the end of 2022

with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with a social objective

It promoted E/S characteristics, but did not make any sustainable investments



To what extent were the environmental and/or social characteristics promoted by this financial product met?

Stabelo Fund I promotes, among other objectives, the environmental or social characteristics resulting from its investments.

A well-functioning mortgage market is a critical part of the local and global economy. A healthy degree of competition and access to a wide range of alternatives in the mortgage market will benefit customers and safeguard a well-functioning marketplace. Stabelo's mortgage lending activities increase the level of competition in the Swedish mortgage market that is dominated by large universal banks. This together with a stated aim to influence general best practices in the Swedish mortgage market will benefit borrowers and promote a better-functioning marketplace.

Fundamentally, Stabelo believes that lending practices that do not make customers wellbeing a top priority are imprudent and not sustainable. Lending practices that have a lax approach towards customer long-term affordability and financial robustness will ultimately have a negative impact on credit quality of the mortgage assets financed by investors. Furthermore, we believe that a mortgage offering should be fair and easy to understand without hidden costs and agendas. This enhances borrowers' ability to make sound financial decisions. For example, many mortgage providers use the practice of bundling offers where the true costs of the packaged deal are poorly disclosed. Stabelo does not subscribe to such practices.

Stabelo Fund I only invests in Swedish mortgages that offer both financial and social returns to investors.

Stabelo's narrative of sustainable mortgage investing focuses on three objectives:

- 1) Promote responsible lending** - it is crucial that borrowers are not put at added risk of financial distress or burdensome debt load. Borrowers should be able to service and repay their debt without distress.
- 2) Fair and transparent mortgage products** – simple and transparent mortgage products that borrowers understand enhance their ability to make overall sound financial decisions.
- 3) Climate change mitigation** – incentivising borrowers to make investments to increase the energy efficiency of their homes will protect them and lenders against transition risks associated with reaching the goals set out in the Paris Agreement.

Furthermore, increasing the diversity of mortgage financing and ensuring availability of mortgage financing also outside the banking system will support financial stability. This has proven to be especially true in times of stress in the overall banking system.

In addition, mortgages financed outside the banking system do not contribute to money creation within the financial system and thereby have a positive impact on financial stability.

How did the sustainability indicators perform?

1. Promote responsible lending.

Stabelo's credit model is one of the most conservative in the market safeguarding that borrowers abilities to continue servicing their debt and remaining in their homes in times of weakening credit conditions. For example, Stabelo takes the borrowers' share of the debt of their apartment's building association (*bostadsrättsförening*) into consideration in the stress test analysis ensuring that the overall level of debt the customers takes on is sustainable. In 2022 there were no Stabelo customers that were in financial distress due to irresponsible borrowing. Although the overall number of customers with late payments of more than 60 days was low in the Swedish prime mortgage market in 2022 (0.05%), Stabelo borrowers' ability to service their mortgages was better than the overall market.

In 2022 the cost-of-living assumptions were increased following increasing inflation safeguarding borrowers' ability to service their mortgage as household costs go up.

Of Stabelo's 21 081 borrowers only 9 were receiving temporary relief in regulatory amortisation payments at the end of 2022 due to unavoidable financial difficulties. High electricity bills were the most common reason for needing amortisation relief in 2022. We interpret this low number as an indicator of that our borrowers' level of affordability is high.

Furthermore, the credit model ensures that loan to value (LTV) is kept at conservative levels. The weighted average LTV at origination over the year was 45% with the maximum LTV allowed being 60%. If a borrower would run into financial distress due to unforeseen events the likelihood that the household would experience a negative equity situation if forced to sell the home is low.

2. Fair and transparent mortgage products

We believe that a high level of customer satisfaction is partly a testimony of how fair and transparent our mortgage products are. We had a high mark on Trustpilot at the end of 2022 (4.6) although it went down slightly from 2021 (4.7). Similarly our NPS score declined year on year, but it was still the strongest performance relative to the overall market as scores for the whole industry declined as mortgage rates increased. In 2022, Stabelo had an NPS score of 43 versus an

industry average of 12 (challenger lenders: 33 / traditional lenders: - 1). We view the fact that we continued to have the strongest relative reading as a testimony that our borrowers perceive us to be fair and transparent.

We received very limited complaints related to the nature of our mortgages during 2022. We reflected such customer feedback in changes in our mortgage offering during 2022.

3. Climate change mitigation

With a backdrop of higher energy prices we pushed our green investment mortgage product strongly in various marketing and communication channels to encourage borrowers to invest in making their homes more energy efficient. We continued to have an attractive green investment mortgage product offering a 20bps discount to borrowers investing in energy saving measures. Our book of green investment mortgages increased 157% year on year, with the majority of lending amount used to finance installation of solar panels.

We were also pleased to see that the proportion of green mortgages in the mortgage book increased over the year.

The gross carbon footprint associated with the Fund's assets declined year on year. The main reason for this was that the model to calculate the carbon footprint was updated to improve its accuracy. On a net basis the carbon footprint increased year on year. The reason for this was that, in 2021, compensation for scope 2 carbon emissions was purchased in the market for carbon offset credits while, in 2022, equivalent resources were directed towards customer communication related to improving the energy efficiency of households.

Sustainability indicators	2022
Customers in financial distress (compared to overall market) YE	0.00% (0,05%)
Trustpilot Score YE	4.6
NPS Score (vs industry average) YOY	43 (12)
Proportion of green mortgages YE	5.8%
increase in green investment mortgage lending YOY	157%
Degree of digitalisation (onboarding / overall) YE	100% / 90%

What were the objectives of the sustainable investments that the financial product partially made and how did the sustainable investment contribute to such objectives?

Stabelo seeks to work with our investors and stakeholders within the context of the Swedish mortgage market in contributing towards three of the UN's 17 Sustainable Development Goals. We have selected the following SDGs based on how we believe that we can contribute the most in achieving these ambitious goals:

(12.) Responsible consumption and production

At all times Stabelo promotes sustainable mortgage lending. It is important that our customers fully understand the terms of business when they buy a product or service from us and that they get all the support they need when making important financial decisions. It is crucial that borrowers are not put at added risk of financial distress due to a too burdensome debt load. Borrowers should be able to service and repay their debt without distress. By developing fair, simple, and transparent mortgage products we strive not only to add value for Stabelo's mortgage customers but also to impact best practices in the Swedish mortgage market.

Stabelo's view is that the booms and busts, drivers of financial inequality and sources of financial instability in recent decades are largely a product of money creation by banks and certain shadow banking structures left unchecked. Stabelo's mortgage loan production does not lead to such money creation or boom bust cycles, as mortgages are produced without maturity transformation, liquidity transformation, deposit taking or leverage.

Strategic objectives:

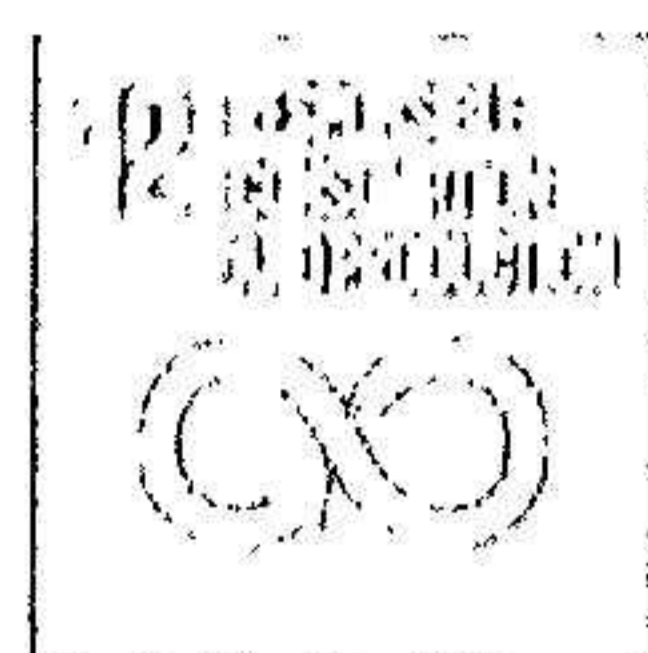
- Promote responsible lending.
- Offer fair, transparent, and safe products to customers.
- Try to influence best practices in the market.

FOCUS AND ACHIVEMENTS IN 2022

Strategic objective - Promote responsible lending.

A recurring goal for 2022 was that none of our customers would experience severe difficulties in servicing their mortgage and / or run the risk of ending up in realized negative equity. We comfortably met this goal and none of our customers indicated problems with servicing their mortgage debt due to irresponsible lending despite the challenging conditions created by the weakening economic environment and rising mortgage rates. Although the overall level of non-performing loans (payment arrears greater than 60 days) was low in 2022 (0.05%) Stabelo's customers performed better than the overall market. Debt to LTV levels continued to be low with an average LTV at origination of 45% over the year.

Strategic objective - Offer fair, transparent, and safe products to customers.



Stabelo believes that offering fair and transparent products is part of responsible lending. We also believe that customers value a provider that puts their interest at the forefront. Therefore, we believe that a high customer satisfaction mark is a strong indication of how well we are achieving our goal of offering fair, safe, and transparent products. Our ambitious goal for 2022 was to achieve a Trustpilot rating of at least 4.7 and we came close to achieving this ending the year at 4.6.

We believe that the slightly lower number than last year partly has to do with the fact that customers in general have reacted negatively to rises in mortgage rates throughout 2022 in-line with overall market rates. Similarly our NPS score declined year on year, but it was still the strongest performance relative to the overall market as scores for the whole industry declined as mortgage rates increased. In 2022, Stabelo had an NPS score of 43 versus an industry average of 12 (challenger lenders: 33 / traditional lenders: -1). We view the fact that we continued to have the strongest relative reading as a testimony that our borrowers perceive us to be fair and transparent.

As we launched a number of new initiatives during 2022 we spent a great deal of time ensuring that the product features as well as the related customer communication were fair and clear.

We received very limited number of complaints related to the nature of our mortgages. We reflected such customer feedback in changes of our mortgage offering during 2022.

Strategic objective - Try to influence best practices in the market.

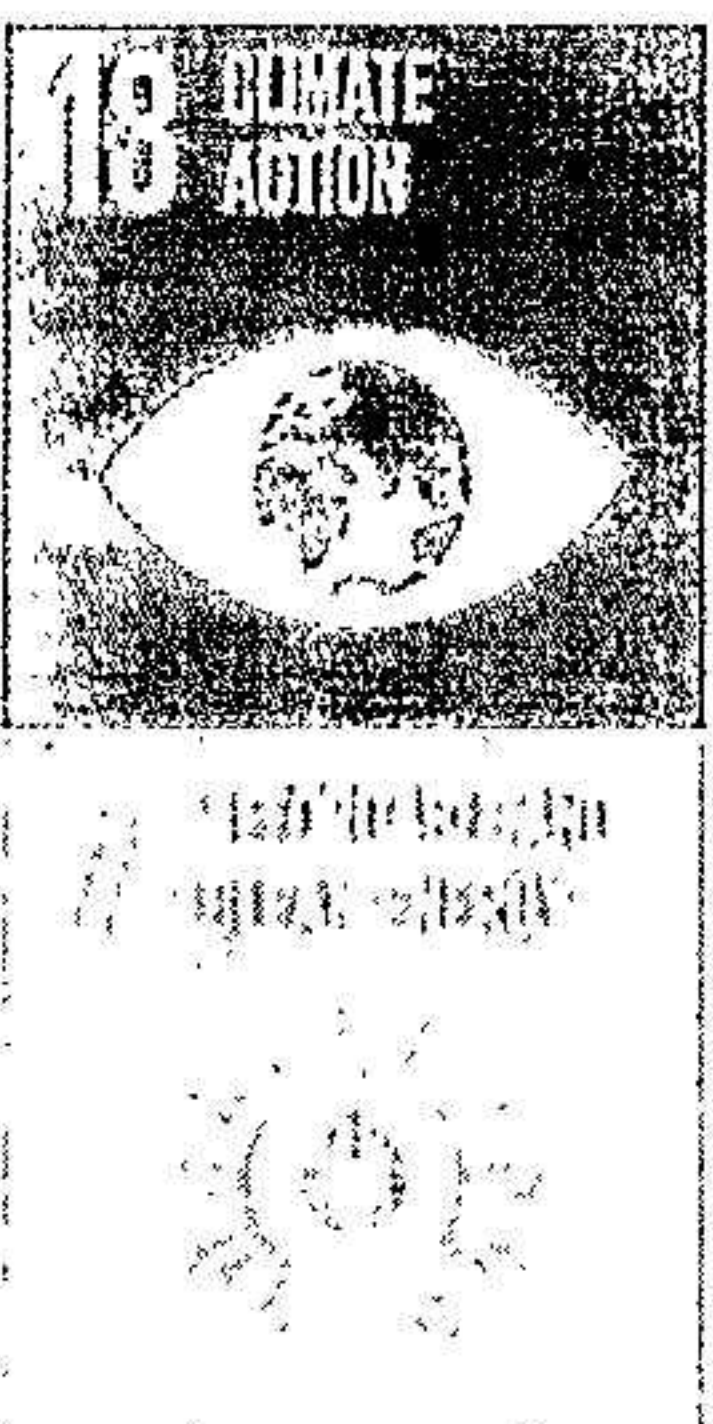
In 2022, we continued to offer transparent mortgage without bundling and hidden costs. We continue to believe that many mortgage offerings in the Swedish mortgage market that carry low rates due to bundling with more expensive products are not serving borrowers well.

We continued to take borrowers' share of the debt of their apartment's building association into account in debt affordability stress tests safeguarding appropriate and sustainable customer debt levels. Although the awareness around double leverage in the Swedish mortgage market is increasing, we believe that this issue needs to be raised further to safeguard sustainable debt levels in the overall market.

In 2022 we continued to produce our mortgage loans without maturity transformation, liquidity transformation, deposit taking or leverage. We believe that mortgage origination financed with mortgage funds has a positive impact on financial stability which is important to us.

(13. and 7.) Taking urgent action to tackle climate change and its impacts as well as ensure access to affordable, reliable sustainable and modern energy for all.

Stabelo's business model provides residential mortgage lending financed by pension and other savers. Households account for almost 40% of energy



consumption in Sweden. The energy used in Sweden today connected to households is relatively clean from carbon dioxide emissions as a great deal comes from either renewable sources or nuclear energy.

Today the carbon footprint of Stabelo's portfolio of mortgages is low. However, to protect homeowners and investors from rising costs of energy partly due to transition risks associated with achieving the goals set out in the Paris Agreement in 2015, it is important to increase borrowers' awareness related to the impacts of climate change and incentivise homeowners to make investments to enhance the energy efficiency of their homes. Examples of such transition risks include increased energy costs connected to households, potential future changes in tax regimes connected to energy efficiency and / or potential future negative impacts on valuations on properties considered less energy efficient. We aim to support our borrowers to be smart and proactive in adapting to change as well as contribute to the fight against climate change.

Our **Green Mortgage Initiative** is in place to reward borrowers who purchase energy efficient homes with the highest standard of energy efficiency or who invest to improve the energy efficiency of an existing property to achieve this level. "Green mortgages" (properties with an EPC rating A or B) will receive discounted mortgage rates.

Our **Green Investment Mortgage Initiative** provides attractive financing for Stabelo's mortgage borrowers that make investments to improve the energy efficiency of their homes and / or install renewable energy sources such as solar panels.

Stabelo is a small player with a limited number of employees that very rarely travel for work reasons. Furthermore, Stabelo does not operate through a network of branches which eliminates the need for our customers to travel to physical offices around the country. Although we are very much digitally based, our ambition is to become a 100% digital mortgage provider and eliminate all consumption of paper in the origination / servicing process as well as the involvement of post or courier traffic.

In line with the Task Force on Climate-related Financial Disclosures ("TCFD") recommendations, Stabelo Group's Leadership Team carries out an annual review of the potential impact on the Group and its stakeholders from climate-related risks and opportunities. This work is an integrated part of the Group's strategic planning and reporting.

Strategic objectives:

- Promote investments in energy efficiency.
- Work to make mortgage process as digital as possible.
- Be on top of climate related risks impacting our mortgage portfolio.

FOCUS AND ACHIVEMENTS IN 2022

Strategic goal: Promote investments in energy efficiency.

As a complement to our **Green Mortgage Initiative** launched in 2019, we launched Stabelo's **Green Mortgage Investment Initiative** during the latter part of 2020. The Green Mortgage Initiative was launched to incentivise borrowers to upgrade their homes to achieve a higher EPC rating and thereby ultimately get a discounted mortgage rate. The Green Mortgage Investment Initiative provides access to attractive financing to carry out the required renovations and / or investments in renewable energy sources.

Our goal for 2022 was to increase awareness of our green financing products as well as the merits of energy efficient homes. Throughout 2022 Stabelo carried out several marketing and communication campaigns aimed to build awareness around the merits of energy efficient homes as well as promote Stabelo's attractive green investment financing opportunity. The backdrop of elevated electricity prices during the year made the campaigns especially relevant. During 2022 our green loans increased with 157%.

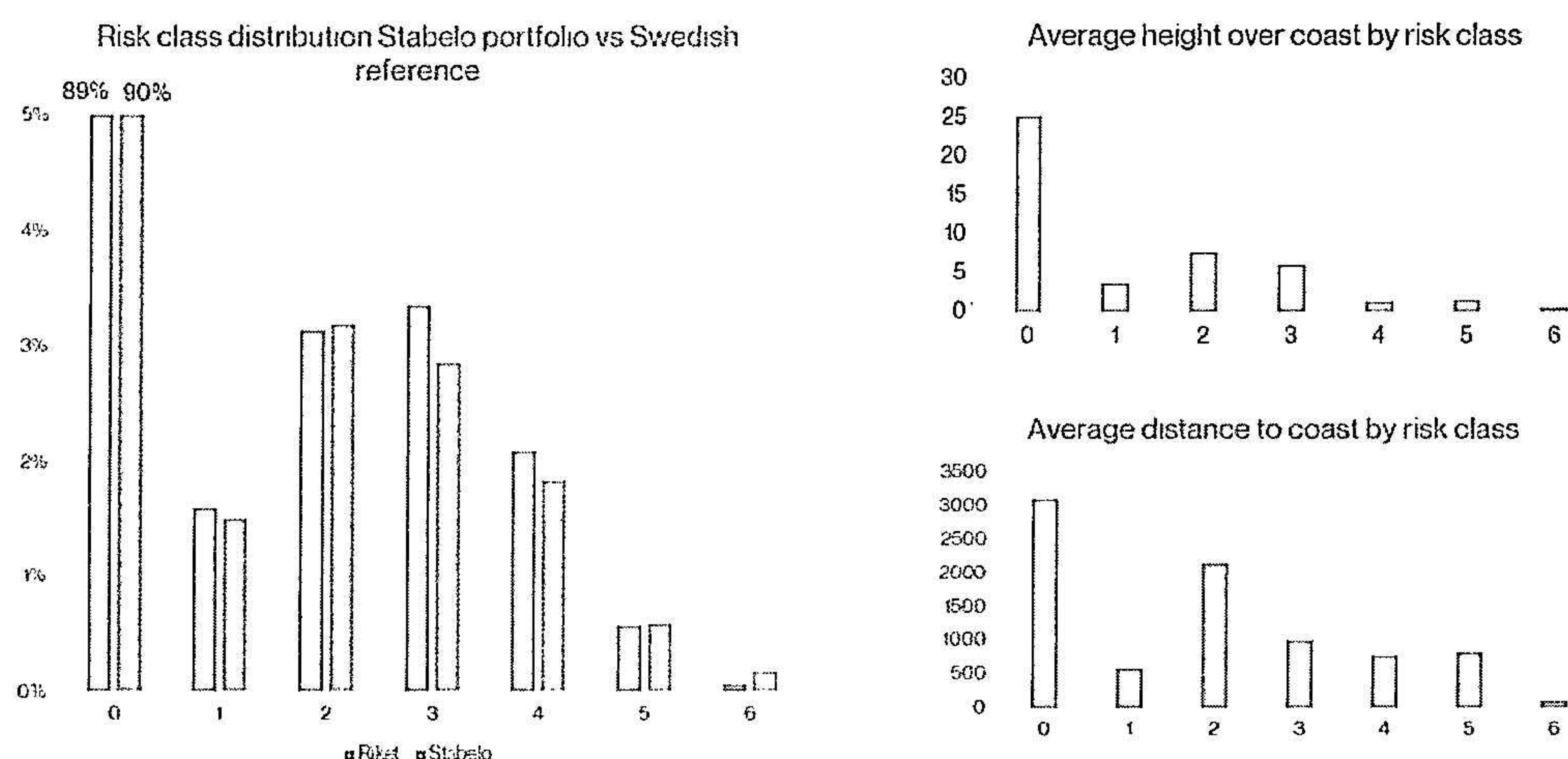
Together with our distribution partner Avanza we produced blog posts aimed at assisting home owners in making their homes more energy efficient. The combined customer bases of Avanza and Stabelo totalling more than 1.5 million households in combination with plans for further campaigns in 2023 make us hopeful that we will increasingly make a difference in supporting borrowers to make Swedish homes greener.

Strategic goal: Work to make mortgage process as digital as possible.

Our efforts to further the digitalisation of Swedish mortgages resulted in that our origination process went from being 75% digital to be 100% digital in 2022 with digital amortisation documentation being the remaining factor outstanding. Overall, the total mortgage offering and servicing went from being approximately 75% digital in the beginning of 2022 to be 90% digital at the end of the year.

Strategic goal: Be on top of climate related risks impacting our mortgage portfolio.

Stabelo has increased focus on climate related risk on property values. In collaboration Stabelo and, UC Bostad (a leading supplier of home valuation and related services) have developed a new model for measuring flooding risk which assigns a 0-6 risk class to each individual property according to the probability and severity of flooding events. The model will be extended to include other types of risk, like fires, storms etc in the future. Stabelo is in the process of incorporating this model into the credit process. The below graphs illustrate the risk profile of Stabelo's mortgage portfolio. The conclusion is that Stabelo's risk exposure to flooding is 1) low and 2) very similar to that of Sweden's overall profile.



We will continue to work with UC Bostad to develop the model to include additional climate risks. Next step will be to properly integrate the model in our lending processes which will be completed in Q1 2023.

How did the sustainable investments that the financial product partially made not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?

The Fund invests in Swedish residential mortgages secured by single family homes or apartments. The Fund invests in mortgages that either refinances an existing mortgage or is used to purchase a new existing property. The fund does not invest in mortgages that finance the construction of new properties. As such the financial product will make no significant harm to the sustainable use and protection of water and marine resources, the transition to a circular economy, pollution prevention and control and the protection and restoration of biodiversity. Given that the Fund does not invest in companies the sustainable investments that the Fund makes does not cause significant harm to any social investment objective.

The “do no significant harm” principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the EU criteria for environmentally sustainable economic activities.

The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account the EU criteria for environmentally sustainable economic activities.

How have the indicators for adverse impacts on sustainability factors been taken into account?

Stabelo measures and reports the greenhouse gas (GHG) emissions and carbon footprint related to the Fund’s assets on an annual basis. Historically the carbon footprints related to Swedish mortgages have been relatively low since the proportion of fossil fuels used as energy sources in Swedish homes are low.

Despite this fact, and to be proactive in the overall electrification process of society, Stabelo works actively with its borrowers to provide incentives to invest in energy efficient measures connected to properties.

Throughout 2022 Stabelo carried out several marketing and communication campaigns aimed to build awareness around the merits of energy efficient homes as well as promote Stabelo's attractive green investment financing opportunity. The backdrop of elevated electricity prices during the year made the campaigns especially relevant. During 2022 the proportion of green loans in our mortgage book increased from 4.7% to 5.8%. During the same time our Green Investment mortgages increased with 157% year on year.

How are the sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

The Fund invests in Swedish residential mortgages. The Fund does not invest in companies and does not make any investments outside Sweden.

Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

The Fund invests in Swedish residential mortgages. The Fund does not invest in companies and does not make any investments outside Sweden.



How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?

CLIMATE AND OTHER ENVIRONMENT-RELATED INDICATORS

Principal adverse impacts are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters.

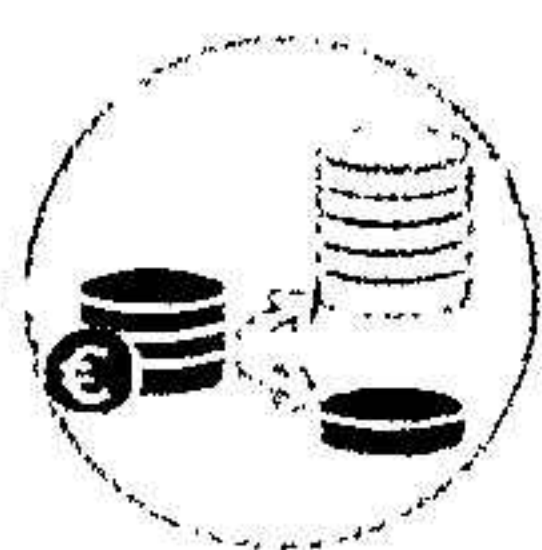
	tCO2e	tCO2e / mSEK
Scope I	4 287	0,19
Scope II	3 383	0,15
Scope III	3 325	0,15
Total GHG emissions	10 995	0,49
Annual emissions per borrower	0,893	
1. GHG Emissions		
2. Carbon footprint (tCO2e / mSEK)	0,15	

The main principal adverse impact on sustainability factors comes from GHG emissions from the properties underlying the mortgage assets. The Fund ensures that the investment criteria for its mortgages include clear incentives for the borrowers to improve the energy efficiency of the underlying properties.

Many of the other main principal adverse impact on sustainability factors are not applicable to the investments in mortgage assets as they relate to investments in companies.

The Fund's investment criteria ensure that investments are not to be made outside Sweden and comprise only mortgage assets, cash and cash equivalents. Thus, the Fund has no exposure to companies, nor countries subject to social violations, as referred to in international treaties and conventions, United Nations principles or controversial weapons (anti-personnel mines, cluster munitions, chemical weapons and biological weapons).

Throughout 2022 Stabelo carried out several marketing and information campaigns aimed to build awareness around the merits of energy efficient homes as well as promote Stabelo's attractive green investment financing opportunity. The backdrop of elevated electricity prices during the year made the campaigns especially relevant. During 2022 the proportion of green loans in our mortgage book increased from 4.7% to 5.8%. During the same time our Green Investment mortgages increased with 157% year on year.



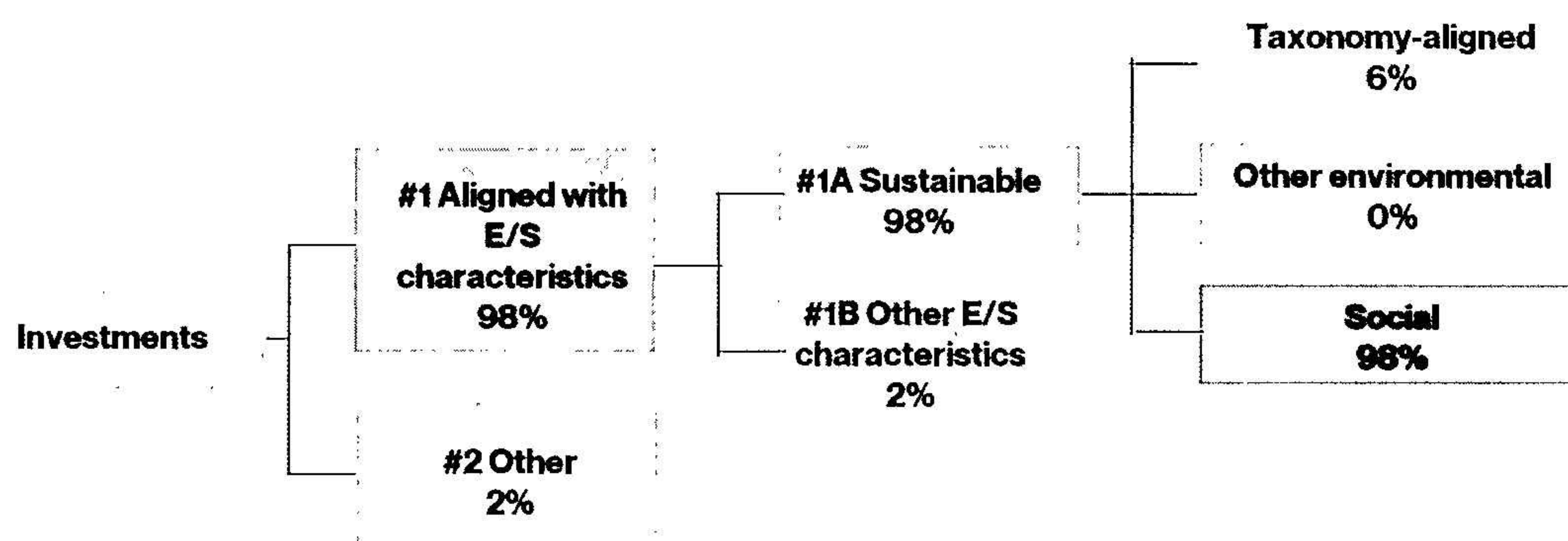
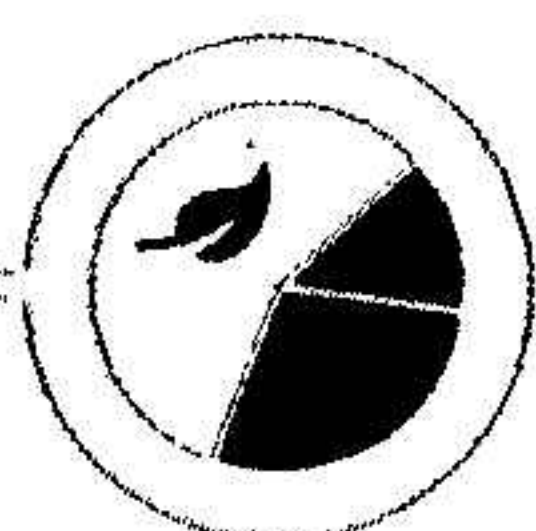
What were the top investments of this financial product?

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Mortgage assets	Residential	98%	Sweden

What was the proportion of sustainability-related investments?

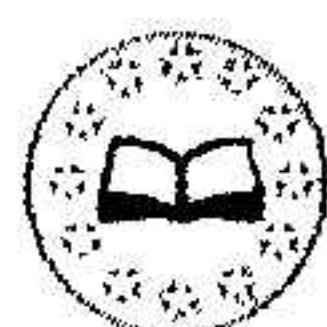
The Fund does not have a hard commitment to invest a minimum proportion of taxonomy-aligned activities. Although all mortgage assets are covered by the Fund investment criteria that incorporate incentives to borrowers to improve the energy efficiency of their homes and provide discounts to owners of the most energy efficient properties on the market, the Fund cannot control the proportion of taxonomy aligned properties that are offered to the Fund for purchase monthly. The Fund does not find it appropriate to decline to purchase a number of high-quality mortgage assets that are in-line with the investment criteria only to maintain a certain proportion of taxonomy-aligned activities.

What was the asset allocation?



In which economic sectors were the investments made?

Swedish residential mortgages, cash and cash equivalents in SEK.



To what extent were the sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

5.8% of the investments with an environmental objective were fully aligned with the EU Taxonomy as they carried an EPC rating from the Swedish National Board of Housing, Building and Planning (Boverket) of either A or B (“Green Mortgages”). Included in this figure are top-up mortgages used to finance solar panels.

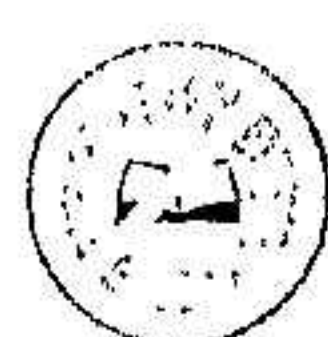
Less than 1% of the investments were not fully aligned with the EU taxonomy as the Fund invest in "Green Investment Mortgages" that finances borrowers' investments in home energy efficiency without requiring that the borrower prove that the investment resulted in a minimum of 30% improvement of the energy efficiency of the property. Investments in solar panels are not included.

What was the share of investments made in transitional and enabling activities?

0.1% of investments at the end of the period consisted of Green Investment Mortgages.

How did the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy compare with previous reference periods?

The percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy increased from 4.7% to 5.8% year on year.



What was the share of sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy?

Close to zero percent of investments during the period consisted of Green Investment Mortgages that did not finance solar panels as most of the green investment mortgages are used to finance solar panels.

What was the share of socially sustainable investments?

98%



What investments were included under "other", what was their purpose and were there any minimum environmental or social safeguards?

Cash and cash equivalent in Swedish krona. The purpose is general Fund liquidity management and there are no minimum environmental or social safeguards apart from country of origin, Sweden.



What actions have been taken to meet the environmental and/or social characteristics during the reference period?

Promote responsible lending.

- Cost of living assumptions were updated in the debt affordability stress test analysis to safeguard customer affordability.

- Weighted average LTV at origination during the period was 45% safeguarding low risk exposure for borrowers also in a declining house price environment.

Offer fair, transparent, and safe products to customers.

- Process for re-fixing was changed during 2022 to enhance the transparency of the offering.
- Property specific mortgage commitments were launched to make the home purchase process for borrowers safer.

Try to influence best practices in the market.

- Continued to offer transparent mortgage offerings without bundling and hidden costs.
- Continued to take borrowers' share of the debt of their apartment's building association into account in debt affordability stress tests safeguarding appropriate and sustainable customer debt levels.
- Property specific mortgage commitments were launched to make the home purchase process for borrowers safer.

Promote investments in energy efficiency & clean energy.

- Continued to offer the most attractive green investment mortgage in the market to finance investments in energy efficiency and clean energy associated with homes.
- Blog posts during 2022 provided by Stabelo together with its distribution partner Avanza aimed at assisting home owners in making their homes more energy efficient.
- We ran a number of advertising campaigns promoting attractive financing for investments in energy efficiency.

Work to make mortgage process as digital as possible.

- All Swedish mortgage banks finally agreed to accept Stabelo's power of attorneys with digital signatures for payment orders.
- We connected to e-services of the Swedish Land Survey (*Lantmäteriet*).
- We made the terms and conditions annex digitally available.

Be on top of climate related risks impacting our mortgage portfolio.

- A first version of a climate risk model was finalized during the first half of 2022 enabling us to analyse our portfolio's exposure to various scenarios of rising sea levels and flooding to be able to estimate the potential impact on our mortgage portfolio in such scenarios.