

Årsredovisning för

# SBF Bostad Norra Fastighets AB

556693-1043

Räkenskapsåret

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

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SBF Bostad Norra Fastighets 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 Bostad Norra Fastighets AB**  
556693-1043

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	7-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF Bostad Norra Fastighets AB, org.nr 556693-1043 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger 13 fastigheter: Göken 3, Göken 4, Göken 5, Ekorren 4, Älgen 9, Älgen 6, Kastor 5, Ören 7, Tegelslagaren 1, Staren 5, Rödhaken 3, Mössmakaren 4 och Mössmakaren 7. Alla fastigheterna är belägna i Skellefteå.

Bolaget äger även dotterbolaget SBF Skellefteå Horn 8 AB, org nr 559375-3089, med säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

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

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kkr 2019-12-31
Hysesintäkter	8 004	7 907	7 842	8 140	10 223
Rörelseresultat	-5 664	-1 628	781	1 168	2 444
Resultat efter finansiella poster	-10 592	2 315	86	398	1 346
Balansomslutning	104 860	110 184	103 706	98 143	62 897

Se not 16 Nyckeltalsdefinitioner

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

I samband med årsbokslutet har nedskrivningar av fastigheter gjorts med totalt 6 535 tkr. Fastigheten Älgen 6 har skrivits ned med 1 112 tkr, Göken 5 med 1 549 tkr, Mössmakaren 7 med 1 009 tkr, Tegelslagaren 1 med 1 432 tkr, Göken 3 med 826 tkr och Göken 4 med 607 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.

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att förlusten enligt balansräkningen, 30 134 030 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	30 134 030
<b>Summa</b>	<b>30 134 030</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		8 004 023	7 906 783
Fastighetskostnader		-4 629 376	-4 219 970
		3 374 647	3 686 813
<b>Driftsnetto</b>			
Centrala administrationskostnader		-1 637 725	-1 940 556
Övriga rörelseintäkter		30 118	95 367
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 8,9		-7 431 092	-693 598
Resultat försäljning fastighet		-	-2 776 305
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 664 052</b>	<b>-1 628 279</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-1 500 000	5 292 725
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	59 932	4 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 487 451	-1 354 832
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 591 571</b>	<b>2 314 595</b>
Bokslutsdispositioner	6	-283 013	-671 661
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 874 584</b>	<b>1 642 934</b>
Skatt på årets resultat	7	2 103 576	-3 431 431
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 771 008</b>	<b>-1 788 497</b>

2024062039128



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	92 619 063	97 903 662
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 193 894	1 223 434
Pågående nyanläggningar	10	416 397	1 674 186
		<u>94 229 354</u>	<u>100 801 282</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	5 900 097	4 400 097
		<u>5 900 097</u>	<u>4 400 097</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>100 129 451</u>	<u>105 201 379</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 067	406
Fordringar hos koncernföretag		3 078 873	3 320 533
Aktuell skattefordran		383 108	415 708
Övriga fordringar		1 083 388	1 073 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		174 994	171 759
		<u>4 730 430</u>	<u>4 982 234</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 730 430</u>	<u>4 982 234</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>104 859 881</u>	<u>110 183 613</u>

2024062039129



## 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		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		4 453 269	2 301 472
Summa bundet eget kapital		4 553 269	2 401 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		38 905 038	345 332
Årets resultat		-8 771 008	-1 788 497
Summa fritt eget kapital		30 134 030	-1 443 165
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 687 299</b>	<b>958 307</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		110 700	91 000
		110 700	91 000
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		1 476 172	3 615 947
		1 476 172	3 615 947
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,13	63 706 500	64 350 000
Leverantörsskulder		538 136	426 311
Skulder till koncernföretag		3 238 415	39 667 823
Övriga kortfristiga skulder		11 329	13 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 091 330	1 060 617
		68 585 710	105 518 359
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 859 881</b>	<b>110 183 613</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	2 228 432	2 301 472
Uppskrivningsfond - omklassificering	2 224 837	-
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>4 553 269</b>	<b>2 401 472</b>
IB fritt eget kapital	-1 443 165	230 266
Omföring mellan bundet och fritt eget kapital	73 040	115 066
Omklassificering till uppskrivningsfond	-2 224 837	-
Aktieägartillskott	42 500 000	-
Årets resultat	-8 771 008	-1 788 497
<b>UB totalt fritt eget kapital</b>	<b>30 134 030</b>	<b>-1 443 165</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>34 687 299</b>	<b>958 307</b>

2024062039131



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

Bolaget har under år 2023 ändrat uppställningsform för resultaträkningen från att redovisa enligt den kostnadsslagsindelade formen till att redovisa enligt den funktionsindelade formen. Detta innebär en ändring av redovisningsprincip vilket medför att även jämförelseåret behöver ändras. I detta fall är det inga belopp som har behövts flyttas mellan posterna i resultaträkningen utan endast ombenämnas, Råvaror och förnödenheter => Fastighetskostnader och Övriga externa kostnader => Centrala administrationskostnader.

#### *Värderingsprinciper*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

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

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	10-20 %

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

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

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

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

#### *Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

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

### **Finansiella tillgångar och skulder**

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

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Kundfordringar och övriga fordringar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde

#### *Aktier i dotterbolag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar och med eventuella med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Skatt**

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

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

### **Avsättningar**

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

### **Intäkter**

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

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Aktieägartillskott som erhållits redovisas direkt i eget kapital.

### **Leasing**

#### *Operationell leasing*

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

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

### Eventualförpliktelser

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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	5 417 725
Nedskrivningar	-1 500 000	-125 000
<b>Summa</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>5 292 725</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	33 205	-
Ränteintäkter, övriga	26 727	4 981
<b>Summa</b>	<b>59 932</b>	<b>4 981</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-392 052	-
Räntekostnader, övriga	-3 095 399	-1 354 832
<b>Summa</b>	<b>-3 487 451</b>	<b>-1 354 832</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-263 313	-671 661
Periodiseringsfond, årets avsättning	-19 700	-
<b>Summa</b>	<b>-283 013</b>	<b>-671 661</b>

### Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-12 215	-
Skatt på grund av ändrade taxer	-23 984	-
Uppskjuten skatt	2 139 775	-3 431 431
<b>Summa</b>	<b>2 103 576</b>	<b>-3 431 431</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Byggnader</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
-Vid årets början	79 457 388	76 926 017
-Omklassificering	-4 745 093	-
-Årets anskaffning	2 014 479	5 879 161
-Avyttringar och utrangeringar	-	-3 347 790
Vid årets slut	76 726 774	79 457 388
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnader</b>		
-Vid årets början	-4 143 818	-3 683 969
-Omklassificering	375 580	-
-Årets avskrivning	-673 891	-517 565
-Avyttringar och utrangeringar	-	57 716
Vid årets slut	-4 442 129	-4 143 818
<b>Ackumulerad nedskrivningar byggnader</b>		
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivning	-6 534 851	-
-Årets nedskrivning på uppskrivning	2 144 676	-
Vid årets slut	-4 390 175	-
<b>Ackumulerade uppskrivningar byggnader</b>		
-Vid årets början	2 646 660	2 646 660
-Omklassificering	4 657 340	-
-Årets nedskrivning på uppskrivning	-2 144 676	-
Vid årets slut	5 159 324	2 646 660
<b>Ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar</b>		
-Vid årets början	-345 188	-230 122
-Omklassificering	-287 827	-
-Årets avskrivning	-73 040	-115 066
Vid årets slut	-706 055	-345 188
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>72 347 739</b>	<b>77 615 042</b>
<b>Markanläggning</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning</b>		
-Vid årets början	345 885	-
-Årets anskaffning	-	345 885
Vid årets slut	345 885	345 885
<b>Ackumulerade avskrivningar markanläggning</b>		
-Vid årets början	-1 678	-
-Årets avskrivningar	-17 296	-1 678
Vid årets slut	-18 974	-1 678
<b>Utgående bokfört värde markanläggning</b>	<b>326 911</b>	<b>344 207</b>

2024062039136

**Mark**

**Akkumulerade anskaffningsvärden mark**

-Vid årets början	19 944 413	21 320 379
-Avyttringar och utrangeringar	-	-1 375 966
Vid årets slut	19 944 413	19 944 413

**Utgående bokfört värde mark**

**19 944 413**      **19 944 413**

**Summa utgående bokfört värde**

**92 619 063**      **97 903 662**

Skattemässigt restvärde byggnader och mark

40 842 302      39 701 380

**Not 9 Inventarier**

2023-12-31      2022-12-31

**Inventarier**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	1 290 938	75 865
Nyanskaffningar	102 475	1 215 073
Vid årets slut	1 393 413	1 290 938

**Akkumulerade avskrivningar**

Vid årets början	-67 504	-8 216
Årets avskrivning	-132 015	-59 288
Vid årets slut	-199 519	-67 504

**Utgående bokfört värde inventarier**

**1 193 894**      **1 223 434**

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

2023-12-31      2022-12-31

Vid årets början	1 674 186	4 373 319
Investeringar	715 345	5 641 721
Aktiveringar	-1 973 134	-8 340 854
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>416 397</b>	<b>1 674 186</b>

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

2023-12-31      2022-12-31

**Akkumulerade anskaffningsvärden:**

-Vid årets början	4 400 097	-
-Förvärv	-	4 565 097
-Aktieägartillskott	3 000 000	10 000
-Avyttring	-	-50 000
-Nedskrivning	-1 500 000	-125 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 900 097</b>	<b>4 400 097</b>

**Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
SBF Skellefteå Horn 8 AB, 559375-3089, Stockholm	25 000	100	5 900 097
			<b>5 900 097</b>



## Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	63 706 500	64 350 000
	<b>63 706 500</b>	<b>64 350 000</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

## Not 14 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 Bostad Norra Fastighets AB är vid tidpunkten för upprättande av denna årsredovisning ej avslutad.

Efter räkenskapsårets slut har bolaget förvärvat SBF Bostad Fastigheter 55 AB org.nr 559365-7165, med dess dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 56 AB org.nr 559365-7173, SBF Bostad Fastigheter 57 AB org.nr 559365-7181 och SBF Bostad Fastigheter 58 AB org.nr 559365-7199. Bolaget har strax därefter sålt fastigheterna Göken 3, Göken 4 och Göken 5 till det nya indirekt helägda dotterbolaget SBF Bostad Fastigheter 56 AB org.nr 559365-7173, fastigheten Kastor 5 till SBF Bostad Fastigheter 57 AB org.nr 559365-7181 samt fastigheterna Rödhaken 3 och Tegelslagaren 1 till SBF Bostad Fastigheter 58 AB org.nr 559365-7199. Därefter har dotterbolaget SBF Bostad Fastigheter 55 AB sålt dessa dotterbolag.

## Not 15 Koncernuppgifter

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

## Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm 2024

Anette Ernehölm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

KPMG AB

Kristina Olofsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516192477

## Dokument

1444 Årsredovisning 2023.  
Huvuddokument.  
14 sidor  
*Startades 2024-04-26 09:11:32 CEST (+0200) av Ulrika Romson (UR)*  
*Färdigställt 2024-04-26 15:53:05 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anette Helen Erneholm"*  
*Signerade 2024-04-26 09:43:53 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 15:53:05 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>





2024062039140

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Bostad Norra Fastighets AB, org. nr 556693-1043

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF Bostad Norra Fastighets 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 Bostad Norra Fastighets 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 Bostad Norra Fastighets 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 Bostad Norra Fastighets 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.



2024062039141

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 26 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:

2558A83B9353445...

Kristina Olofsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

2024062039142

Envelope Id: 748FEF31F82348EE9919C723E8833C84
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse 1444 SBF Bostad Norra Fastighets AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 1
Certificate Pages: 2 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

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

Record Tracking

Status: Original 4/26/2024 3:44:26 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



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 147.28.70.79

Timestamp

Sent: 4/26/2024 3:44:52 PM
Viewed: 4/26/2024 3:46:45 PM
Signed: 4/26/2024 3:52:37 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: cb6717a9-78be-5179-b782-982d5a0fcf00
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/26/2024 3:46:31 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 3:44:52 PM
Certified Delivered Security Checked 4/26/2024 3:46:45 PM
Signing Complete Security Checked 4/26/2024 3:52:37 PM
Completed Security Checked 4/26/2024 3:52:37 PM