

## Fastställelseintyg

Undertecknad ledamot i SBF 12 Safiren Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årstämma den 20 maj 2025 i Stockholm

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

den 30 maj 2025 Stockholm

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SAB' or similar, written in a cursive style.

Sebastian Brindelid  
Styrelseledamot

2025060321176

Årsredovisning för  
**SBF 12 Safiren Fastigheter AB**

Org.nr 559036-5424

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF 12 Safiren Fastigheter AB, org.nr 559036-5424, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Allmänt om verksamheten

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

Bolaget äger fastigheten Safiren 2 i Kalmar.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av SBF Institution 2 Fastigheter 3 AB, org.nr 556769-2776, med säte i Stockholm.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter	8 614	8 031	7 448	7 806	7 507
Rörelseresultat	2 429	2 337	1 764	2 461	2 844
Resultat efter finansiella poster	-986	-1 515	360	1 585	1 728
Balansomslutning	118 066	149 987	110 602	107 867	104 677

Belopp i kkr

Se not 14 Nyckeltalsdefinitioner

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har projekt Safiren i Kalmar färdigställts. Därmed har Sveriges första äldre hyresfastighet med mikronät skapats. Målet för projektet var att möjliggöra försörjning av solcellsgenererad el till både fastighet och hyresgäster. En viktig milstolpe nåddes under året då Energimarknadsinspektionen lämnade ett positivt bindande besked rörande fastigheten Safiren i Kalmar. Under andra kvartalet 2024 fattades det formella beslutet att genomföra projektet och arbetet påbörjades. Under hösten har solcellspanelerna med tillhörande utrustning installerats och kablar grävts ner för att koppla samman nätet.

### Viktiga förhållanden

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

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

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

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 35 625 293 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	35 625 293
<b>Summa</b>	<b>35 625 293</b>

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

2025060321170



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		8 613 561	8 030 717
Fastighetskostnader		-3 078 535	-3 042 507
<b>Driftsnetto</b>		<b>5 535 026</b>	<b>4 988 210</b>
Centrala administrationskostnader		-1 615 813	-1 576 947
Övriga rörelseintäkter		-	294 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-1 490 441	-1 368 793
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 428 772</b>	<b>2 337 008</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	3	496 675	2 447
Räntekostnader och liknande kostnader	4	-3 911 783	-3 854 326
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-986 336</b>	<b>-1 514 871</b>
Bokslutsdispositioner	5	-360 600	-322 800
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 346 936</b>	<b>-1 837 671</b>
Skatt på årets resultat	6	-200 264	-190 628
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 547 200</b>	<b>-2 028 299</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	76 080 523	74 316 654
Mark	7	28 415 525	28 415 525
Markanläggningar	7	1 365 296	1 451 068
Inventarier	8	3 564 007	3 982 664
Pågående nyanläggningar	9	7 450 500	2 681 903
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 875 851</b>	<b>110 847 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		829	19 313
Fordringar hos koncernföretag		649 890	38 977 828
Aktuell skattefordran		-	16 420
Övriga fordringar		433 449	3 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 311	122 536
		<b>1 190 479</b>	<b>39 139 542</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 190 479</b>	<b>39 139 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 066 330</b>	<b>149 987 356</b>

2025060321171



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 172 493	39 200 792
Årets resultat		-1 547 200	-2 028 299
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>35 625 293</b>	<b>37 172 493</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 675 293</b>	<b>37 222 493</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		1 232 000	871 400
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 232 000</b>	<b>871 400</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		82 624	105 285
<b>Summa avsättningar</b>		<b>82 624</b>	<b>105 285</b>
<b><i>Skulder</i></b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	78 837 230	69 719 190
		<b>78 837 230</b>	<b>69 719 190</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	831 960	731 960
Leverantörsskulder		163 393	225 115
Skulder till koncernföretag		447 124	40 273 148
Skatteskulder		10 860	1 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		785 846	836 811
		<b>2 239 183</b>	<b>42 068 988</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>81 076 413</b>	<b>111 788 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 066 330</b>	<b>149 987 356</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
IB fritt eget kapital	37 172 493	260 792
Erhållet aktieägartillskott	-	39 150 000
Utdelning	-	-210 000
Årets resultat	-1 547 200	-2 028 299
<b>UB totalt fritt eget kapital</b>	<b>35 625 293</b>	<b>37 172 493</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>35 675 293</b>	<b>37 222 493</b>

2025060321172

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

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

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	10-20 %

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

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

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

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

#### *Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

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

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

#### Skatt

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

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

#### Avsättningar

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

#### Intäkter

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

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Aktieägartillskott som erhållits redovisas direkt i eget kapital.

#### Leasing

##### *Operationell leasing*

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

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

#### Eventualförpliktelser

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

## Not 2 Anställda och personalkostnader

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

## Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	495 018	-
Ränteintäkter, övriga	1 657	2 447
<b>Summa</b>	<b>496 675</b>	<b>2 447</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-503 104	-444 887
Räntekostnader, övriga	-3 408 679	-3 409 439
<b>Summa</b>	<b>-3 911 783</b>	<b>-3 854 326</b>

## Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	-360 600	-322 800
<b>Summa</b>	<b>-360 600</b>	<b>-322 800</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-222 926	-199 542
Uppskjuten skatt	22 661	8 914
Skatt på grund av ändrad taxering	1	-
	<u>-200 264</u>	<u>-190 628</u>

## Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Byggnader</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
Vid årets början	80 271 657	77 876 394
Nyanskaffningar	2 670 897	2 395 263
Vid årets slut	82 942 554	80 271 657
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnader</b>		
Vid årets början	-5 955 003	-5 161 789
Årets avskrivning	-907 028	-793 214
Vid årets slut	-6 862 031	-5 955 003
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>76 080 523</b>	<b>74 316 654</b>

2025060321174

### Markanläggning

#### Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar

Vid årets början	1 715 469	1 715 469
Vid årets slut	1 715 469	1 715 469

#### Akkumulerade avskrivningar markanläggningar

Vid årets början	-264 401	-178 629
Årets avskrivning	-85 772	-85 772
Vid årets slut	-350 173	-264 401

#### Utgående bokfört värde markanläggningar

<b>1 365 296</b>	<b>1 451 068</b>
------------------	------------------

### Mark

#### Akkumulerade anskaffningsvärden mark

Vid årets början	28 415 525	28 415 525
Vid årets slut	28 415 525	28 415 525

#### Utgående bokfört värde mark

<b>28 415 525</b>	<b>28 415 525</b>
-------------------	-------------------

Skattemässigt restvärde byggnader, markanläggning och mark	48 919 599	36 231 594
--	------------	------------

### Not 8 Inventarier

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

#### Inventarier

#### Akkumulerade anskaffningsvärden inventarier

Vid årets början	5 060 960	4 887 439
Nyanskaffningar	78 984	173 521
Vid årets slut	5 139 944	5 060 960

#### Akkumulerade avskrivningar inventarier

Vid årets början	-1 078 296	-588 489
Årets avskrivning	-497 641	-489 807
Vid årets slut	-1 575 937	-1 078 296

#### Utgående bokfört värde inventarier

<b>3 564 007</b>	<b>3 982 664</b>
------------------	------------------

### Not 9 Pågående nyanläggningar

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Vid årets början	2 681 903	3 386 203
Investeringar under året	7 423 000	1 788 848
Aktiveringar under året	-2 654 403	-2 493 148
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 450 500</b>	<b>2 681 903</b>



### Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	831 960	731 960
Skulder som förfaller senare än 1 men inom 5 år	78 837 230	69 719 190
	<u>79 669 190</u>	<u>70 451 150</u>

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	93 420 390	93 420 390
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2025 pågår runt om i landet. Utfallet i de förhandlingar som hittills är avslutade varierar och för SBF 12 Safiren Fastigheter AB blev hyreshöjningen för 2025 5,3 procent. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Not 13 Koncernuppgifter

Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Institution AB, org.nr 556765-1251, med säte i Stockholm.

### Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*  
Totala tillgångar.

### Underskrifter

Stockholm den dagen enligt vår elektroniska underskrift

Sebastian Brindelid  
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Henrik Blommé  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545961657

## Dokument

1224 - Årsredovisning 2024  
Huvuddokument  
12 sidor  
*Startades 2025-05-06 09:25:52 CEST (+0200) av Ulrika Romson (UR)*  
*Färdigställt 2025-05-08 09:22:40 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"Sebastian Karl Emil Brindelid"*  
*Signerade 2025-05-06 16:44:43 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"Henrik Gunnar Blommé"*  
*Signerade 2025-05-08 09:22:40 CEST (+0200)*

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



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF 12 Safiren Fastigheter AB, org. nr 559036-5424

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF 12 Safiren Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBF 12 Safiren Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF 12 Safiren Fastigheter AB 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.

### 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 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. 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 12 Safiren Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

---

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF 12 Safiren Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

## Styrelsens ansvar

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

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

---

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 8 maj 2025

KPMG AB

Henrik Blommé

Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Henrik Gunnar Blommé**

Auktoriserad revisor

Serienummer: a377b7d1986474[...]c03f141ad3dd5

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-08 07:23:15 UTC



2025060321178

Penneo dokumentnyckel: 7JHVZ-SFBCA-U4K52-IMO3X-UAWAC-RBBH4

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

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

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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