

2023061908795

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870
får härmed avge
Årsredovisning
och Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Fastställelseintyg


Undertecknad styrelseledamot i SBF Fonder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 13 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 13 juni 2023


Carl-Adam Rosenblad

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2023061908796

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870
får härmed avge
Årsredovisning
och Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen	5
Rapport över finansiell ställning för koncernen	6
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	7
Rapport över kassaflöden för koncernen	8
Resultaträkning för moderbolaget	9
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget	9
Balansräkning för moderbolaget	10
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	11
Kassaflödesanalys för moderbolaget	12
Noter till de finansiella rapporterna	
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	13
Not 2 Intäkter	21
Not 3 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	22
Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	24
Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	24
Not 6 Finansnetto	25
Not 7 Bokslutsdispositioner	25
Not 8 Skatter	26
Not 9 Materiella anläggningstillgångar	28
Not 10 Fordringar på fonder	29
Not 11 Finansiella placeringar	29
Not 12 Långfristiga fordringar på fonder	30
Not 13 Kundfordringar	30
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30
Not 15 Likvida medel	30
Not 16 Eget kapital	31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32
Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning	33
Not 19 Finansiella risker och riskhantering	35
Not 20 Nyttjanderättstillgångar	38
Not 21 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar	39
Not 22 Disposition av företagets vinst	39
Not 23 Närstående	40
Not 24 Dotterföretag	40
Not 25 Aktier i fondbolag	41
Not 26 Obeskattade reserver	42
Not 27 Specifikationer till rapport över kassaflöden	42
Not 28 Händelser efter balansdagen	43
Not 29 Viktiga uppskattningar och bedömningar	43
Not 30 Uppgifter om moderbolaget	43
Styrelsens intygande	44

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SBF Fonder AB får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Allmänt om verksamheten

SBF Fonder AB har under mars 2022 månad bytt namn till SBF Fonder AB från SBF Management AB. SBF Fonder AB har tillstånd att, under Finansinspektionens tillsyn, utföra sin verksamhet som godkänd AIF-förvaltare, i enlighet med tvingande EU-direktiv för förvaltare av AIF-fonder. Regelverket innebär bland annat att marknadsföring till icke professionella investerare måste ske genom en noterad produkt på godkänd handelsplats. Bolaget har en fond, SBF Bostad AB, vars preferensaktier är noterade på NGM AIF. Stamaktierna som SBF Fonder AB äger är inte noterade. Koncernens andra fond, SBF Institution AB, vilken är avsedda för professionella investerare, kommer fortsatt och i enlighet med utgivna prospekt, att vara onoterad.

SBF Fonders affärsidé är att attrahera kapital till fastighetsfonder som äger hyresbostäder i Sverige, där man skapar värde genom att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta bostadshyresfastigheter.

Verksamheten startades 2003 och idag finns en fond som riktar sig mot institutionella investerare (SBF Institution AB) och en fond (SBF Bostad AB (publ)) noterad på NGM Nordic AIF som riktar sig till privatpersoner. SBF har för närvarande totalt 5,3 miljarder kronor under förvaltning i form av cirka 3 600 lägenheter fördelat på 21 orter i Sverige.

SBF:s fonder erbjuder privatpersoner, företag, stiftelser och institutioner ett direktägande i bostadshyresfastigheter i attraktiva lägen i Sverige. Fondstrukturerna ger därigenom ett investeringsalternativ som är direkt exponerat mot marknaden för hyresbostäder, med låg volatilitet och en låg korrelation till aktiemarknaden, utan att investeraren behöver engagera sig i den dagliga förvaltningen. Via en välbeprövad och noggrann förvärvsanalys säkerställer SBF Fonder att såväl ort som fastighet passar in i beståndet. Med en flexibel och lyhörd förvaltning är ambitionen att hyresgästerna är och förblir lojala och att de fastigheter som ägs av fonder SBF Fonder arbetar aktivt på lokal nivå med både uthyrning och förvaltning genom dotterbolaget SBF Services AB.

Koncernens utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	59 494	108 865	83 838	52 929
Rörelseresultat	-6 658	47 340	28 729	-5 964
Balansomslutning	100 522	100 147	134 663	74 430
Soliditet	77%	81%	83%	29%

2022 var ett mycket turbulent år för fastighetsfonderna. Koncernens nettoomsättning, som uppgick till 59 494 (108 865) tkr, minskade med cirka 45 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på minskad vinstdelning från fonderna. Koncernens resultat före skatt uppgick till -1 369 (36 468). Resultatet efter skatt blev -12 671 (35 109). Anledningen till det försämrade resultatet jämfört med föregående år beror negativ vinstdelning från fastighetsfonderna men även på ett minskat kapitalintag jämfört med 2021.

Koncernens soliditet var 77 procent (81 procent) den 31 december 2022.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Concejo AIF AB, org.nr 556560-0664, med säte i Stockholm.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av betydelse har inträffat under räkenskapsåret.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

En risk är att inflationen ökar mer än väntat vilket leder till ökade priser och som ett resultat av detta en eventuellt försämrad vinstdelning från fastighetsfonderna. Riksbanken har successivt höjt räntan under 2022 och så även under de första månaderna 2023. Dessa höjningar har varit förväntade från marknaden. Det är dock inte orimligt att med tanke på de ökade kostnaderna på grund av den ökade inflationen samt ökade räntekostnader att intresset för att investera i denna typ av fastighetsfonder kan minska något.

Hållbarhetsupplysningar

SBF Fonder ABs underliggande fonder investerar i fastigheter för att skapa trygga boendemiljöer där människor trivs, utvecklas och upplever livskvalitet. En förutsättning för att uppnå det är att integrera hållbarhet utifrån sociala, miljömässiga och ekonomiska perspektiv. Detta görs för att bolaget har valt att ta ansvar, för att det är affärskritiskt att locka till sig och behålla de bästa medarbetarna och för att det ökar fastigheternas attraktionskraft samt bidrar till en eftertraktad värdeutveckling över tid. Bolagets underliggande fonder investerar i befintliga bostäder och förädlar dessa för att livslängden för respektive fastighet ska bli så hållbar och lång som möjligt. Fondernas

2023061908797

SBF Fonder AB

Org. nr. 556644-0870

verksamhet bygger på långsiktighet med intern förvaltning som en integrerad del av kärnverksamheten. Värdeskapandet i fastigheterna ska värdesättas av hyresgäster, det lokala samhället, vara tydligt för befintliga investerare och realiserar då en fastighet avyttras till ett förädlad och högre värde.

Svenska Bostadsfonden Services AB är SBF Fonder ABs driftbolag och tillika dotterbolag. Bolaget säkerställer driften för SBF Fonder ABs underliggande fonder. Hållbarhetsarbetet bedrivs genom SBF Fonder AB. SBF Fonder AB har tagit fram en separat Hållbarhetsrapport där det beskrivs närmare hur vi arbetar med hållbarhet, vilka mål och nyckeltal som följs upp på. Generellt kan sägas att Bolagets stora påverkan är dess medarbetare och resor för dessa. Under året har ett arbete med att implementera ny bilpolicy pågått och bilar som drivs av fossilbränsle har ersatts med miljöklassade bilar. Målet är att under 2023 ska det endast finnas miljöklassade bilar i Bolagets ägo eller via leasingavtal. Gällande resor förordas alltid kollektiva resor via buss och tåg. Även energianvändning på kontoren ses över och avfallssortering på dessa. Vid omförhandling av kontorsavtal efterfrågas alltid så kallade gröna avtal och att Bolaget hyr in sig i fastigheter som har någon form av miljöcertifiering.

Koncernen bedriver ingen verksamhet med tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken (9kap 6§).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Det finansiella målet för SBF Fonder (SBF) är kopplat till tillväxt. Målet är att SBF:s fonder ska ge en riskjusterad avkastning för fondens investerare som långsiktigt kan mäta sig med marknadsledarna för alternativa fastighetsinvesteringar och att förvaltad kapital ökar med mer än tio procent per år i genomsnitt under perioden 2022-2025.

Moderbolaget

SBF Fonder AB har sitt säte i Stockholm. Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget har bytt namn från SBF Management AB till SBF Fonder AB under våren 2022.

Moderbolagets nettoomsättning, som uppgick till 44 373 (43 779) tkr, avsåg i huvudsakligen intäkter från löpandeförvaltning avseende fondbolagen samt från intäkter för anskaffning av riskkapital för fastighetsförvärv. Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 5 080 (-5 832). Resultatet efter skatt blev 5 080 (-6 872).

Moderbolagets soliditet var 77 procent (74 procent) den 31 december 2022.

Moderbolagets utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	46 298	43 779	53 350	28 723
Rörelseresultat	10 957	6 579	20 617	-7 283
Resultat efter skatt	5 080	-6 872	80 734	2 443
Balansomslutning	54 503	37 987	111 458	64 910
Soliditet	77%	74%	90%	32%

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	500 000
Balanserat resultat	35 256 993
Årets resultat	5 080 376
Summa	40 837 369

Styrelsen föreslår att förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras följande:

Balanseras i ny räkning	40 337 369
varav till överkursfond	500 000
Summa	40 837 369

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	59 494	108 865
Summa intäkter		59 494	108 865
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-31 277	-25 978
Personalkostnader	3	-30 713	-31 648
Avskrivning anläggningstillgångar	5, 9, 20	-4 162	-3 899
Rörelseresultat		-6 658	47 340
Finansiella intäkter		5 406	1 740
Finansiella kostnader		-117	-12 612
Finansnetto	6	5 289	-10 872
Bokslutsdispositioner		-11 406	-
Resultat före skatt		-12 774	36 468
Skatt	8	103	-1 359
Årets resultat		-12 671	35 109
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-12 671	35 109
Årets resultat		-12 671	35 109
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-12 671	35 109
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-12 671	35 109
Årets totalresultat		-12 671	35 109

2023061908798

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9	132	209
Nyttjanderättstillgångar	20	5 351	7 096
Finansiella placeringar	11, 25	2 500	3 534
Långfristiga fordringar på fonder	2, 12	32 709	50 108
Uppskjutna skattefordringar	8	134	–
Summa anläggningstillgångar		40 826	60 947
Skattefordringar		1 796	–
Kundfordringar	13, 18	–	111
Fordringar på fonder	10, 23	3 289	22 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14, 18	2 717	434
Övriga fordringar		2 032	852
Likvida medel	15	49 862	14 923
Summa omsättningstillgångar		59 696	39 200
Summa tillgångar		100 522	100 147
Eget kapital			
Aktiekapital	16	1 250	1 250
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		76 436	80 051
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		77 686	81 301
Summa eget kapital		77 686	81 301
Skulder			
Långfristiga leasingkulder	20	1 498	3 194
Uppskjutna skatteskulder	8	886	886
Summa långfristiga skulder		2 384	4 080
Kortfristiga leasingkulder	20	3 596	3 395
Leverantörsskulder	18	3 646	2 574
Skulder till fonder	23	3 050	240
Övriga skulder	18	4 852	2 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 309	6 263
Summa kortfristiga skulder		20 452	14 766
Summa skulder		22 836	18 846
Summa eget kapital och skulder		100 522	100 147

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

TSEK	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 250	110 943	112 193	112 193
Årets totalresultat				
Årets resultat	–	35 109	35 109	35 109
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	35 109	35 109	35 109
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar	–	-66 000	-66 000	-66 000
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	-66 000	-66 000	-66 000
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	-66 000	-66 000	-66 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 250	80 052	81 301	81 301

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

TSEK	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 250	80 052	81 301	81 301
Årets totalresultat				
Årets resultat	–	-12 671	-12 671	-12 671
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	-12 671	-12 671	-12 671
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Aktieägartillskott	–	9 056	9 056	9 056
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	–	9 056	9 056	9 056
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	9 056	9 056	9 056
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 250	76 436	77 686	77 686

2023061908799

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
	27		
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-12 774	36 468
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet – netto		–	12 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		4 162	3 899
Upparbetad vinstdelning		17 399	-40 726
Realisationsresultat avyttring fond		1 034	-1 740
Aktieägartillskott		9 056	–
Betald inkomstskatt		-1 827	-1 358
		17 050	9 043
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		16 239	52 449
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 485	-2 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 774	58 860
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-33	–
Emissionslikvid fonder		–	-1 034
Avyttring fond		–	2 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33	1 206
Finansieringsverksamheten			
Amortering av leasingskuld		-3 802	-3 523
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 802	-69 523
Årets kassaflöde		34 939	-9 457
Likvida medel vid årets början		14 923	24 380
Likvida medel vid årets slut		49 862	14 923

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	46 298	43 779
Övriga rörelseintäkter		1	297
Intäkter		46 298	44 076
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-26 542	-23 078
Personalkostnader	3	-8 690	-14 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-110	-118
Rörelseresultat		10 957	6 579
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Resultat från andelar i fonder	6	5 239	-10 760
Ränteintäkter		166	-
Räntekostnader	6	-16	-1
Resultat efter finansiella poster		16 345	-4 182
Bokslutsdispositioner	7	-11 265	-1 650
Resultat före skatt		5 080	-5 832
Skatt	8	-	-1 040
Årets resultat		5 080	-6 872

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Årets resultat		5 080	-6 872
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		5 080	-6 872

2023061908800

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9	99	209
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i fondbolag	25	2 500	3 534
Innehav i dotterbolag	24	100	100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 600	3 634
Summa anläggningstillgångar		2 699	3 843
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos fonder	10, 23	4 141	21 177
Aktuell skattefordran		1 717	–
Övriga fordringar		1 614	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 332	1 084
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 804	22 413
Kassa och bank	15	43 000	11 731
Summa omsättningstillgångar		51 804	34 144
Summa tillgångar		54 503	37 987
Skulder			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 250	1 250
Uppskrivningsfond		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 257	33 072
Årets resultat		5 080	-6 872
Summa eget kapital		42 087	27 950
Obeskattade reserver		4 300	4 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 399	1 168
Skulder till fonder	23	2 350	229
Aktuella skatteskulder		–	741
Övriga skulder		2 658	969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 709	2 630
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 116	5 737
Summa eget kapital och skulder		54 503	37 987

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Balans-erat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 250	13 000	5 838	80 734	100 822
Omföring föregående års resultat			80 734	-80 734	—
Årets totalresultat					
Årets resultat	—	—	—	-6 872	-6 872
Årets övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Årets totalresultat	—	—	86 572	-6 872	-6 872
Vinstdisposition					—
Lämnade utdelningar			-66 000		-66 000
Aterföring uppskrivningsfond		-12 500	12 500		—
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 250	500	33 072	-6 872	27 950

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Balans-erat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 250	500	33 072	-6 872	27 950
Omföring föregående års resultat			-6 872	6 872	—
Årets totalresultat					
Årets resultat	—	—	—	5 080	5 080
Årets övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Årets totalresultat	—	—	26 200	5 080	5 080
Aktieägartillskott			9 057		9 057
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 250	500	35 257	5 080	42 087

2023061908801

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Kassaflödesanalys för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
	27		
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		5 080	-5 832
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Realisationsresultat avyttring fond		1 034	-1 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		110	118
Nedskrivning av fonder		—	12 500
Nedskrivning av aktier och andelar		—	—
Anteciperad utdelning		—	—
Erhållna aktieägartillskott		9 057	—
Avsättning till periodiseringsfond		—	1 650
Betald inkomstskatt		-2 458	-1 045
		12 823	5 651
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		15 326	52 583
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 120	-2 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 269	55 990
Investeringsverksamheten			
Emmissionslikvid fonder		—	-1 034
Avyttring av fond		—	2 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten		—	1 206
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		—	-80
Utbetald utdelning		—	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		—	-66 080
Årets kassaflöde		31 269	-8 884
Likvida medel vid årets början		11 731	20 615
Likvida medel vid årets slut		43 000	11 731

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Detta är koncernens andra Koncernredovisning som upprättats i enlighet med IFRS.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 8 juni 2023. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 juni 2023.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder, som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av finansiella placeringar.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 30.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Av IASB antagna nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som SBF Fonder AB per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har SBF Fonder AB inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

2025061908802

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från SBF Fonder AB. Ett bestämmande inflytande föreligger när SBF Fonder AB har inflytande över investeringsobjektet, när koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så k förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

Överförd ersättning i samband med förvärvet inkluderar inte betalningar som avser reglering av tidigare affärsförbindelser. Denna typ av regleringar redovisas vanligtvis i resultatet.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

Ej konsoliderade innehav - Fonder

SBF Fonder AB är fondförvaltare vars befogenheter definieras i ett managementavtal. Bedömning om en fondförvaltare ska konsolidera den förvaltade fonden eller inte bygger på bedömningar om fondförvaltaren agerar som huvudman eller agent för fonden utifrån ett redovisningsperspektiv. Bedömningen av SBF Fonder ABs förväntade avkastningsnivå bygger på fondens resultat, d v s den rörliga avkastningen. Om en fond genererar variabel avkastning har SBF Fonder AB rätt till mellan 21,1 och 21,8 procent av den variabla avkastningen. Dessa villkor anses inte uppfylla kontrollkriteriet i IFRS 10 i fråga om kopplingen mellan inflytande och avkastning. I stället ses SBF Fonder AB som en agent i förhållande till fondinvesteringarna, utifrån ett redovisningsperspektiv och följaktligen konsolideras inte fonderna.

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Intäktsredovisning

Koncernen redovisar en variabel intäkt, upparbetad vinstdelning, som är beroende av den aktuella fondens resultat och utvecklingen av marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i den underliggande fondstrukturen i SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB. Intäkten redovisas endast i den mån det är högst sannolikt att den inte kommer att leda till en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter när fonden slutligen realiserar. Med hänsyn till tidsfaktorn relativt fastighetsbeståndets framtida marknadsvärde och tidpunkt för utbetalning, så har den upparbetade vinstdelningen värderats till mellan 13 och 35 procent av den totala värdeförändringen fram till 2022-12-31.

Bolaget tar även ut en managementavgift från respektive fond som fastställs i respektive managementavtal. Avgiften intäktsförs över tid utifrån när tjänsterna utförs och beräknas på det totala fastighetsvärdet avseende tillträdde fastigheter. Avgiften faktureras kvartalsvis och förfaller till betalning efter 30 dagar. Bolaget tar även ut en transaktionsavgift vid förvärv av fastigheter i respektive fond. Avgiften baseras på bruttoförvärvskostnaden och intäktsförs samt faktureras under samma kvartal som fastigheten förvärvas. Bolaget tar även ut en fastighetsadministrationsavgift som intäktsförs över tid utifrån när tjänsterna utförs. Tjänsterna faktureras till fonderna en gång per kvartal och förfaller till betalning efter 30 dagar. Avgiften beräknas utefter antal kvadratmeter. Slutligen har bolaget rätt till förmedlingsprovision på intaget kapital. Förmedlingsprovisionen intäktsförs/ faktureras till fonderna under samma kvartal som emissionen genomförs.

Leasing

När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut.

Leasingkulden- som delas upp i långfristig och kortfristig del- värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilket utöver Koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens leasar av fordon.

Leasingkulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
- lösenpriset för en köpoption som Koncernen är rimligt säker på att utnyttja och
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om bedömd leasingperiod återspeglar att sådan uppsägning kommer att ske.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan

Leasingkulden för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker utav leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkund. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

2023061908803

SBF Fonder AB

Org. nr. 556644-0870

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader,
- utdelningar,

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas i resultatet per det datum då koncernens rätt till betalning fastställs.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är kreditförsämrad) eller till det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden. För finansiella tillgångar som har blivit kreditförsämrade efter det första redovisningstillfället beräknas ränteintäkter genom att tillämpa effektivräntan på den finansiella tillgångens upplupna anskaffningsvärde. Om tillgången inte längre är kreditförsämrad beräknas ränteintäkter åter genom tillämpning av effektivräntan på det redovisade bruttovärdet.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Den aktuella skatten baserar på den bästa uppskattningen av skatter som kommer att betalas eller erhållas och inkluderar eventuella osäkerheter avseende skattemässig hantering. Aktuell skatt inkluderar även eventuell skatt hänförlig till utdelning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Eventuellt tillkommande inkomstskatt som uppkommer vid utdelning redovisas vid samma tidpunkt som när utdelningen redovisas som en skuld.

Finansiella instrument

Redovisning och första värderingen

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

2023061908804

Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen omfattar, finansiella placeringar. Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena drån tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

Finansiella tillgångar omklassificeras inte efter det första redovisningstillfället förutom om koncernen byter affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna, i vilket fall alla berörda finansiella tillgångar omklassificeras per den första dagen i den första rapporteringsperioden efter förändringen av affärsmodellen.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

Finansiella skulder klassificeras antingen som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen. Samtliga av koncernens finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

(iii) Nedskrivningar - förväntade kreditförluster

Koncernen redovisar reserver för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas till ett belopp motsvarande de förväntade kreditförlusterna under hela fordrans löptid.

Kundfordringarnas och avtalstillgångarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kreditförlusterna värderas som nuvärdet av alla underskott i kassaflödena (det vill säga skillnanden mellan kassaflödet i enlighet med avtalet och det kassaflöde som koncernen förväntar sig att erhålla). I normalfallet skrivs kundfordringar och avtalstillgångar ner med 100 procent vid 180 dagar efter förfallodatum eftersom detta enligt koncernens bedömning motsvarar den förväntade kreditförlusten vid denna tidpunkt.

Förlustreserven reducerar tillgångarnas värde i rapporten över finansiell ställning.

Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)

Finansiella tillgångar

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången.

Koncernen ingår transaktioner i vilka den överför tillgångar redovisade i rapporten över finansiell ställning, men behåller alla eller i väsentlighet alla risker och fördelar förknippade med de överförda tillgångarna. I de fallen tas inte de överförda tillgångarna bort från redovisningen.

SBF Fonder AB

Org. nr. 556644-0870

Finansiella skulder

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren. För de fall när en modifiering görs av de avtalsenliga kassaflödena och detta görs som en direkt konsekvens av en reform av en referensränta och de nya avtalsvillkoren är ekonomiskt likvärdiga med de ursprungliga, så kommer någon bortbokning inte att göras och den ursprungliga effektivräntan kommer att justeras för att reflektera de nya kassaflödena.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats (inklusive överförda icke-monetära tillgångar eller antagna skulder) i resultatet.

Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Leasade tillgångar skrivs även de av över beräknad nyttjandeperiod eller, om den är kortare, över den avtalade leasingtiden.

Beräknade nyttjandeperioder:

- inventarier 5 år

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar samt nyttjanderättstillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde (se nedan).

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Återföring av nedskrivning

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Bonusbetalningar

En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas vid den tidigaste tidpunkten av när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet till de anställda eller när företaget redovisar kostnader för omstrukturering. Ersättningarna som beräknas bli reglerade efter tolv månader redovisas till dess nuvärde. Ersättningar som inte förväntas regleras helt inom tolv månader redovisas enligt långfristiga ersättningar.

Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Intäkter

Försäljning av utförande av tjänsteuppdrag

I moderbolaget resultatredovisas tjänsteuppdrag när tjänsten är färdigställd.

2025061908805

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler. Nedskrivningar på onoterade aktieinnehav som inte utgör innehav i dotterföretag redovisas om nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden är lägre än redovisat värde. Moderbolaget har inga innehav i noterade aktier.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulda i balansräkningen. På samma sätt som i koncernredovisningen skiljs inte leasing- och icke-leasingkomponenter åt för byggnader och mark. Istället redovisas leasing- och icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för dessa typer av underliggande tillgångar. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skatteskuld.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 2 Intäkter

Intäktsströmmar

Koncernen genererar intäkter främst från management fee, förmedlingsprovision, transaktionsavgifter samt utförda tjänster för fastighetsadministration. Vidare redovisar SBF Fonder AB genom sitt innehav i SBF Bostad AB publ samt SBF Institution AB från och med den 1 januari 2021 en variabel intäkt, upparbetad vinstdelning, som är beroende av den aktuella fondens resultat och utvecklingen av marknadsvärdet på fastighets beståndet i den underliggande fondstrukturen i SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB. Med hänsyn till tidsfaktorn relativt fastighetsbeståndets framtida marknadsvärde och tidpunkt för utbetalning, så har den upparbetade vinstdelningen värderats till mellan 13 och 35 procent av den totala värdeförändringen till och med 2022-12-31. Intäkten redovisas endast i den mån det är högst sannolikt att den inte kommer att leda till en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter när fonden slutligen realiserar.

Koncernen

TSEK	Totalt	
	2022	2021
Intäkter från avtal med fondbolag		
Management fee	32 404	21 230
Förmedlingsprovision	8 630	19 284
Transaktionsavgift	694	1 413
Fastighetsadministration	31 632	20 923
Upparbetad vinstdelning	-17 399	40 726
Övriga intäkter	3 533	5 289
Summa nettoomsättning	59 494	108 865

Fördelning av intäkter från avtal med fondbolag

Fördelningen av intäkter från avtal med fonder på huvudsakliga tjänsteområden och tidpunkt för intäktsredovisning sammanfattas nedan.

Koncernen

TSEK	Totalt	
	2022	2021
Avtalstillgångar - upparbetad vinstdelning		
Ingående värde avtalstillgångar	50 108	9 382
Upparbetad vinstdelning under året	-17 399	40 726
Utgående värde avtalstillgångar - upparbetad vinstdelning	32 709	50 108

TSEK	Totalt	
	2022	2021
Tidpunkt för intäktsredovisning		
Tjänster som redovisas vid en given tidpunkt	-4 542	66 712
Tjänster som redovisas över tid	64 036	42 153
Summa intäkter från avtal med kunder	59 494	108 865

TSEK	Totalt	
	2022	2021
Hyresintäkter	297	297

Hyresintäkter

SBF Fonder AB vidareuthyr en del av lokalen på Birger Jarlsgatan.

Moderbolaget

TSEK	Totalt	
	2022	2021
Intäkter från avtal med fondbolag		
Management fee	32 405	21 230
Förmedlingsprovision	8 630	19 284
Transaktionsavgift	694	1 413
Fastighetsadministration	2 645	1 702
Övriga intäkter	1 925	150
Summa nettoomsättning	46 298	43 779

TSEK	Totalt	
	2022	2021
Hyresintäkter	–	297
Övriga intäkter	–	–
	–	297

Hyresintäkter

SBF Fonder AB vidareuthyr en del av lokalen på Birger Jarlsgatan.

TSEK	Totalt	
	2022	2021
Tidpunkt för intäktsredovisning		
Tjänster som redovisas vid en given tidpunkt	11 248	20 846
Tjänster som redovisas över tid	35 050	22 933
Summa intäkter från avtal med kunder	46 298	43 779

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 3 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda

Koncernen

TSEK	2022	2021
Löner och ersättningar m.m.	-20 115	-20 558
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	-2 442	-2 471
Sociala avgifter	-6 812	-7 162
	<u>-29 369</u>	<u>-30 191</u>

Medelantalet anställda

	2022	varav män	2021	varav män
Moderbolaget				
Sverige	4	60%	4	60%
<i>Totalt moderbolaget</i>	<u>4</u>	<u>60%</u>	<u>4</u>	<u>60%</u>
Dotterföretag				
Sverige	28		23	
<i>Totalt i dotterföretag</i>	<u>28</u>	<u>50%</u>	<u>23</u>	<u>49%</u>
Koncernen totalt	<u>32</u>	<u>55%</u>	<u>27</u>	<u>55%</u>

Könsfördelning i företagsledningen

	2022-12-31	2021-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	20%	0%
Övriga ledande befattningshavare	50%	25%
Koncernen		
Styrelser	20%	0%
Övriga ledande befattningshavare	50%	25%

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i moderbolaget

Moderbolaget

TSEK	2022		Summa
	Ledande befattningshavare (4 personer)	Övriga anställda	
Löner och andra ersättningar	-5 584	-	-5 584
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)
<i>Moderbolaget totalt</i>	<u>-5 584</u>	<u>-</u>	<u>-5 584</u>
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)
Sociala kostnader	2 438	-	2 438
(varav pensionskostnad)	-(722)	(-)	-(722)

SBF Fonder AB
Org. nr: 556644-0870

2023061908807

<i>TSEK</i>	2021		Summa
	Ledande befattningshavare (4 personer)	Övriga anställda	
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	-9 876 (-)	-	-9 876 (-)
<i>Moderbolaget totalt</i> (varav tantiem o.d.)	-9 876 (-)	-	-9 876 (-)
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	-4 136 (-1 069)	-	-4 136 (-1 069)

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen

Koncernen

<i>TSEK</i>	2022	2021
	Ledande befattningshavare (4 personer)	Ledande befattningshavare (4 personer)
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	-5 584 (-)	-9 876 (-)
Pensionskostnader	-722	-1 069
Pensionsförpliktelser	-	-

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen		
<i>TSEK</i>	2022	2021
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	1 224	855
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–

Moderbolaget		
<i>TSEK</i>	2022	2021
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	1 024	655
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen		
<i>TSEK</i>	2022	2021
Övriga externa kostnader	-31 277	-25 978
Personalkostnader	-30 713	-31 648
Avskrivningar	-4 162	-3 899
	<u>-66 152</u>	<u>-61 525</u>

Moderbolaget		
<i>TSEK</i>	2022	2021
Övriga externa kostnader	-26 542	-23 078
Personalkostnader	-8 690	-14 301
Avskrivningar	-110	-118
	<u>-35 342</u>	<u>-37 497</u>

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 6 Finansnetto

Koncernen		
TSEK	2022	2021
Likvida medel	167	–
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.	167	–
Utdelning:	3 979	–
Finansiella intäkter	3 979	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet – netto	–	-12 500
Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde – räntekostnader	-117	-112
Finansiella kostnader – övrigt	-117	-12 612
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1 260	1 740
Finansnetto redovisat i resultatet	5 289	-10 872

Moderbolaget		
TSEK	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning	3 979	–
Resultat från aktier i fondbolag	1 260	1 740
Nedskrivning av fonder	–	-12 500
	5 239	-10 760

Moderbolaget		
TSEK	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader	-16	-1
Varav koncernföretag	–	–
Varav övriga	-16	-1

Not 7 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget		
TSEK	2022	2021
Periodiseringsfond, årets avsättning	–	-1 650
Erhållet koncernbidrag	141	–
Lämnat koncernbidrag	-11 406	–
Summa	-11 265	-1 650

2023061908808

SBF Fonder AB

Org. nr. 556644-0870

Not 8 Skatter**Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat**

Koncernen			
<i>TSEK</i>		2022	2021
Aktuell skattekostnad			
Årets skattekostnad		-31	-1 040
		-31	-1 040
Uppskjuten skattekostnad			
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		134	-319
		134	-319
<i>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</i>		103	-1 359

Moderbolaget			
<i>TSEK</i>		2022	2021
Aktuell skattekostnad			
Årets skattekostnad		-	-1 040
		-	-1 040
Uppskjuten skattekostnad			
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-	-
		-	-
<i>Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget</i>		-	-1 040

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen			
<i>TSEK</i>		2022	2021
Resultat före skatt		-12 774	36 468
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	2 631	20,6%
Ej avdragsgilla kostnader	-0,4%	-52	7,1%
Ej skattepliktiga intäkter, vinstdelning samt utdelning fonder	8,5%	1 083	-23,9%
Årets vinstdelning	-28,1%	-3 584	0,0%
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2%	29	0,0%
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	-	-0,2%
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-4	0,0%
<i>Redovisad effektiv skatt</i>	0,8%	103	3,7%

Moderbolaget			
<i>TSEK</i>		2022	2021
Resultat före skatt		5 080	-5 832
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-1 047	20,6%
Ej avdragsgilla kostnader	0,6%	-30	-44,5%
Ej skattepliktiga intäkter	-21,3%	1 081	6,2%
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	0,0%
Schablonränta på periodiseringsfond	0,1%	-4	-0,1%
<i>Redovisad effektiv skatt</i>	0,0%	0	-17,8%

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 8 Skatter, forts.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen

TSEK	Balans per 1 jan 2022	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt total- resultat	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2022
Leasing	–	134	–	–	134
Periodiseringsfonder	-886	–	–	–	-886
	-886	134	–	–	-752

TSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt total- resultat	Förvärv/ Avyttring av rörelse	Balans per 31 dec 2021
Periodiseringsfonder	-567	-319	–	–	-886
	-567	-319	–	–	-886

Moderbolaget

TSEK	Balans per 1 jan 2022	Redovisat över resultat-räkningen	Redovisat i övrigt total- resultat	Balans per 31 dec 2022
	–	–	–	–
	–	–	–	–

TSEK	Balans per 1 jan 2021	Redovisat över resultat-räkningen	Redovisat i övrigt total- resultat	Balans per 31 dec 2021
Underskottsavdrag	–	–	–	–
	–	–	–	–

Förändrad skattesats

Skattesatsen är 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

2023061908809

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen

<i>TSEK</i>	Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärde	
Ingående balans 1 januari 2021	1 094
Utgående balans 31 december 2021	1 094
Ingående balans 1 januari 2022	1 094
Förvärv inventarier	33
Utgående balans 31 december 2022	1 127
Avskrivningar	
Ingående balans 1 januari 2021	-767
Årets avskrivningar	-118
Utgående balans 31 december 2021	-885
Ingående balans 1 januari 2022	-885
Årets avskrivningar	-110
Utgående balans 31 december 2022	-995
Redovisade värden	
Per 2021-01-01	327
Per 2021-12-31	209
Per 2022-01-01	209
Per 2022-12-31	132

Moderbolaget

<i>TSEK</i>	Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärde	
Ingående balans 1 januari 2021	1 094
Utgående balans 31 december 2021	1 094
Ingående balans 1 januari 2022	1 094
Förvärv	-
Utgående balans 31 december 2022	1 094
Avskrivningar	
Ingående balans 1 januari 2021	-767
Årets avskrivningar	-118
Utgående balans 31 december 2021	-885
Ingående balans 1 januari 2022	-885
Årets avskrivningar	-110
Utgående balans 31 december 2022	-995
Redovisade värden	
Per 2021-01-01	327
Per 2021-12-31	209
Per 2022-01-01	209
Per 2022-12-31	99

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 10 Fordringar på fonder

Fordringar på fonder

Koncernen

<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 880	74 905
Inköp	22 137	27 435
Försäljningar	-41 728	-79 460
Utgående balans 31 december	3 289	22 880
Redovisat värde	3 289	22 880

Fordringar på fonder

Moderbolaget

<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 177	73 049
Inköp	27 337	27 435
Försäljningar	-44 373	-79 307
Utgående balans 31 december	4 141	21 177
Redovisat värde	4 141	21 177

Not 11 Finansiella placeringar

Koncernen

<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Egetkapitalinstrument obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet		
Placeringar i fonder	2 500	3 534
	2 500	3 534

SBF Fonder AB äger samtliga stamaktier och mer än 67 procent av rösterna i de fondbolag som förvaltas av SBF Fonder AB. Fondförvaltningen regleras genom avtal mellan förvaltaren och externa investerare. Genom avtal ger investerarna förvaltaren ett delegerat mandat att placera kapital från investerarna inom vissa överenskomna ramar. SBF Fonder AB bedöms därför redovisningsmässigt genom avtal agera som agent för investerarnas räkning. Därför redovisas aktier i fondbolagen som Finansiella placeringar.

2023061908810

Not 12 Långfristiga fordringar på fonder

Koncernen		
<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Upparbetad vinstdelning SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB	32 709	50 108
	<u>32 709</u>	<u>50 108</u>

Genom sitt innehav i SBF Bostad AB (publ) samt SBF Institution AB redovisar SBF Fonder AB en variabel intäkt, upparbetad vinstdelning, som är beroende av den aktuella fondens resultat och utvecklingen av marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i den underliggande fondstrukturen i SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB. Med hänsyn till tidsfaktorn relativt fastighetsbeståndets framtida marknadsvärde och tidpunkt för utbetalning, så har den upparbetade vinstdelningen värderats till mellan 13 och 35 procent av den totala värdeförändringen fram till 2022-12-31. Intäkten redovisas endast i den mån det är högst sannolikt att den inte kommer att leda till en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter när fonden slutligen realiserar.

Långfristiga fordringar på fondbolag avseende ej utbetald vinstdelning värderas till det mest sannolika beloppet som inte kommer att återföras, se avsnitt Intäkter - Vinstdelning. Långfristiga fordringar på fondbolag redovisas som avtalstillgångar eftersom ersättningen är villkorad utifrån avkastning från fonderna. Avseende förlustreserver på Fordringar på fondbolag se avsnitt Nedskrivningar - förväntade förluster i not 1 under Finansiella instrument.

Not 13 Kundfordringar

Beloppet som företaget har erhållit från aktuell bank:

Koncernen		
<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde på kundfordringar som har överförts till aktuell bank	–	111
Moderbolaget		
Redovisat värde på kundfordringar som har överförts till aktuell bank	–	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen		
<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	1 025	409
Programvara	1 010	–
Övrigt	682	25
	<u>2 717</u>	<u>434</u>
Moderbolaget		
Hyra	854	727
Försäkring	287	225
Övrigt	191	132
	<u>1 332</u>	<u>1 084</u>

Not 15 Likvida medel

Koncernen		
<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	49 862	14 923
<i>Summa enligt rapporten över finansiell ställning</i>	<u>49 862</u>	<u>14 923</u>
<i>Summa enligt rapporten över kassaflöden</i>	<u>49 862</u>	<u>14 923</u>

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 16 Eget kapital

Typer av aktier

<i>Tusentals aktier</i>	2022	2021
Stamaktier		
Emitterade per 1 januari	11 000	11 000
Emitterade per 31 december – betalda	11 000	11 000

Stamaktierna har ett kvotvärde på 113,6 kronor.

Moderbolaget

<i>TSEK</i>	Uppskrivnings- fond
Ingående redovisat värde 2021-01-01	500
Utgående redovisat värde 2021-12-31	500
Utgående redovisat värde 2022-12-31	500

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Uppskrivningsfond

Vid en uppskrivning av finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond. Vid nedskrivning minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning.

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie.

Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning.

<i>TSEK</i>	2022	2021
Utdelning stamaktier	–	–
Redovisad utdelning per aktie	–	–

202306190811

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Semesterlöner	2 158	2 503
Sociala avgifter	1 296	–
Revision	240	–
Övrigt	1 615	3 760
	<u>5 309</u>	<u>6 263</u>
Moderbolaget		
Semesterlöner	240	507
Sociala avgifter	611	–
Management fee	481	–
Revision	150	–
Övrigt	227	2 123
	<u>1 709</u>	<u>2 630</u>

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Verkligt värde

(a) Klassificering och verkligt värde samt nivå i värderingshierarkin

Tabellen nedan visar de redovisade värdena och de verkliga värdena på koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder, inklusive deras nivå i värderingshierarkin.

Koncernen

2022

TSEK	Not	Obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Total	Nivå 3	Total
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella placeringar	11	2 500	–	2 500	2 500	2 500
		2 500	–	2 500	2 500	2 500
Finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde						
Kundfordringar	13	–	–	–	–	–
Fordringar på fonder	10	–	3 289	3 289	–	–
Övriga fordringar		–	2 032	2 032	–	–
Upplupna intäkter	14	–	2 717	2 717	–	–
Likvida medel	15	–	49 862	49 862	–	–
		–	57 899	57 899	–	–
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde						
Upplupna kostnader	17	–	5 309	5 309	–	–
Övriga korta skulder		–	4 852	4 852	–	–
Leverantörsskulder		–	3 646	3 646	–	–
Skulder till närstående	23	–	3 050	3 050	–	–
		–	16 856	16 856	–	–

Koncernen

2021

TSEK	Not	Obligatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Total	Nivå 3	Total
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde						
Finansiella placeringar	11	3 534	–	3 534	3 534	3 534
		3 534	–	3 534	3 534	3 534
Finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde						
Kundfordringar	13	–	111	111	–	–
Fordringar på fonder	10	–	22 880	22 880	–	–
Övriga fordringar		–	852	852	–	–
Upplupna intäkter	14	–	434	434	–	–
Likvida medel	15	–	14 923	14 923	–	–
		–	39 200	39 200	–	–
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde						
Upplupna kostnader	17	–	6 263	6 263	–	–
Övriga korta skulder		–	2 294	2 294	–	–
Leverantörsskulder	–	–	2 574	2 574	–	–
Skulder till närstående	23	–	240	240	–	–
		–	11 371	11 371	–	–

Redovisat värde på övriga finansiella tillgångar och skulder - de som inte värderas till verkligt värde - utgör en rimlig approximation på verkligt värde.

2023061908812

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning, forts.

(b) Värdering till verkligt värde

(iii) Verkliga värden i nivå 3

Avstämning av verkliga värden i nivå 3

I tabellen nedan presenteras en avstämning mellan ingående och utgående balans för finansiella instrument värderade i nivå 3.

Koncernen

<i>TSEK</i>	<i>Aktier</i>
Verkligt värde 2021-01-01	15 500
<i>Totalt redovisade vinster:</i>	
redovisat i årets resultat	-10 760
redovisat i övrigt totalresultat	-
Anskaffningsvärde förvärv	1 034
Försäljningslikvid försäljning	-2 240
<i>Verkligt värde 2021-12-31</i>	<u>3 534</u>
Orealiserad förlust redovisade i årets resultat för tillgångar som ingår i den utgående balansen 31 december 2021	-10 760
Verkligt värde 2022-01-01	3 534
<i>Totalt redovisade vinster:</i>	
redovisat i årets resultat	1 260
redovisat i övrigt totalresultat	-
Anskaffningsvärde förvärv	1 000
Försäljningslikvid försäljning	-3 294
<i>Verkligt värde 2022-12-31</i>	<u>2 500</u>
<i>Totalt redovisad Vinst</i>	
Realiserad vinst	1 260

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 19 Finansiella risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

Ramverk för finansiell riskhantering

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion som finns inom moderbolaget. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken att koncernen kan få problem att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finansiella skulder. Koncernen har rullande 12 månaders likviditetsplanering som omfattar alla koncernens enheter. Planeringen uppdateras varje månad.

Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Koncernens policy är att minimera upplåningsbehovet genom att använda överskottslikviditet inom koncernen genom cash pools som har inrättats av den centrala ekonomiavdelningen. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen av ekonomiavdelningen.

2023061908813

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 19 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Koncernen 2022

TSEK	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	> 1 år
Leverantörsskulder	3 646	3 646	3 646	–	–	–
Leasingskulder	5 094	5 094	41	934	2 621	1 498
Skulder till fonder	3 050	3 050	–	–	3 050	–
Övriga skulder	4 852	4 852	4 852	–	–	–
Upplupna kostnader	5 309	5 309	5 309	–	–	–
Summa	21 950	21 950	13 848	934	5 671	1 498

2021

TSEK	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	> 1 år
Leverantörsskulder	2 574	2 574	2 574	–	–	–
Leasingskulder	6 589	6 589	41	934	2 844	2 769
Skulder till fonder	240	240	–	–	240	–
Övriga skulder	2 294	2 294	2 294	–	–	–
Upplupna kostnader	6 263	6 263	6 263	–	–	–
Summa	17 960	17 960	11 172	934	3 084	2 769

Moderbolaget 2022

TSEK	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	> 1 år
Leverantörsskulder	1 399	1 399	1 399	–	–	–
Skulder till fonder	2 350	2 350	–	–	2 350	–
Övriga skulder	2 658	2 658	2 658	–	–	–
Upplupna kostnader	1 709	1 709	1 709	–	–	–
Summa	8 116	8 116	5 766	–	2 350	–

2021

TSEK	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	> 1 år
Leverantörsskulder	1 168	1 168	1 168	–	–	–
Skulder till fonder	229	229	–	–	229	–
Övriga skulder	969	969	969	–	–	–
Upplupna kostnader	2 630	2 630	2 630	–	–	–
Summa	4 996	4 996	4 767	–	229	–

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 19 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av främst av ränterisker samt inköp av material som påverkas av stigande inflation. Koncernen har inga transaktioner i utländsk valuta eller har inköp av väsentliga varor eller tjänster som skulle kunna utsätta koncernen för en prISRISKER.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6-12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt, kommer emellertid varaktiga förändringar i räntor få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Koncernens ränterisk uppstår i huvudsak på koncernens likvida medel.

Känslighetsanalys – ränterisk

Genomslaget på ränteintäkter under kommande tolv månadersperiod vid en ränteuppgång/- nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/- 498 KSEK (+/- 149 KSEK) – givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

Moderbolagets ränterisk uppstår i huvudsak på moderbolagets likvida medel.

Känslighetsanalys moderbolaget - ränterisk

Genomslaget på ränteintäkter under kommande tolv månadersperiod vid en ränteuppgång/- nedgång på 1 procentenhet på balansdagen uppgår till +/- 430 KSEK (+/- 117 KSEK) – givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen.

Valutarisk

Valutarisk innebär att förändringar i växelkurser påverkar bolagets resultat eller egna kapital negativt. Givet att koncernen endast utgör transaktioner med svenska kronor, föreligger ingen valutarisk.

Kapitalhantering

SBF Fonder AB har tillstånd att, under Finansinspektionens tillsyn, utföra sin verksamhet som godkänd AIF-förvaltare, i enlighet med tvingande EU-direktiv för förvaltare av AIF-fonder. Regelverket innebär bland annat att marknadsföring till icke professionella investerare måste ske genom en noterad produkt på godkänd handelsplats. AIF-förvaltare som förvaltar specialfonder eller andra alternativa investeringsfonder som marknadsförs till icke-professionella investerare ska vid utgången av varje kvartal lämna en kvartalsrapport för företaget till Finansinspektionen. AIF-förvaltares egna medel respektive kapitalbas får inte understiga det belopp som föreskrivs i artikel 13 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/20332 (värdepappersbolagsförordningen) (2 kap. 10 § LVF respektive 7 kap. 4 § LAIF). Kravet, baserat på fasta omkostnader, ska uppgå till minst en fjärdedel av de fasta omkostnaderna under det föregående året. Rapportering till Finansinspektionen görs kvartalsvis. SBF Fonder AB har uppfyllt kraven vid varje rapporteringstillfälle.

2023061908814

SBF Fonder AB

Org. nr. 556644-0870

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust och uppstår huvudsakligen från koncernens kundfordringar och fordringar på fondbolagen.

Det redovisade värdet av finansiella tillgångar och avtalstillgångar utgör den maximala kreditexponeringen.

Kreditrisk i kundfordringar och avtalstillgångar

Koncernens kreditriskexponering påverkas huvudsakligen av varje kunds enskilda egenskaper. Ledningen beaktar emellertid de faktorer som kan påverka kreditrisken hos kundbasen, inklusive risken för fallissemang förknippad med branschen. Uppgifter om koncentration av intäkter ingår i not 2.

Koncernens samt moderbolagets intäkter kommer huvudsakligen från de fastighetsfonder som koncernen samt moderbolaget förvaltar.

Kreditrisk i likvida medel

Koncernen har likvida medel 49 862 tkr den 31 december 2021 (2020: 14 923 tkr). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade AA- till AA+, baserad på Standard & Poor värderingsinstitut.

Koncernen använder liknande tillvägagångssätt för bedömning av förväntade kreditförluster för likvida medel som det som används för skuldinstrument.

Not 20 Nyttjanderättstillgångar**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar.

Koncernen

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar som ägs	132	209
Nyttjanderättstillgångar, ej förvaltningsfastighet	5 351	7 096
	<u>5 483</u>	<u>7 305</u>

Koncernen leasar två typer av tillgångar. Bilar samt hyreskontrakt för koncernens kontor. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2022 uppgick till 1 154 tkr (2 528 tkr). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

Nyttjanderättstillgång**Koncernen**

TSEK	Kontor	Fordon	Totalt
Avskrivningar under året	-3 540	-512	-4 052
Utgående balans 31 december 2022	4 840	511	5 351
Avskrivningar under året	-3 299	-482	-3 781
Utgående balans 31 december 2021	6 427	669	7 096

Leasingskulder**Koncernen**

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga leasingskulder	3 596	3 395
Långfristiga leasingskulder	1 498	3 194
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	<u>5 094</u>	<u>6 589</u>

För löptidsanalys av leasingskulder, se not 19 Finansiella risker och riskhantering i avsnittet om likviditetsrisk.

Belopp redovisade i resultatet**Koncernen**

TSEK	2022	2021
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-4 052	-3 781
Ränta på leasingskulder	-94	-110

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Moderbolaget

TSEK	2022	2021
Inom ett år	3 238	4 383
Mellan ett och fem år	919	9 060
Längre än fem år	-	-
	<u>4 157</u>	<u>13 442</u>

Kostnadsförda avgifter uppgår till:

Moderbolaget

TSEK	2022	2021
Totala leasingkostnader	-3 016	-2 848
	<u>-3 016</u>	<u>-2 848</u>
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till	297	297
Varav icke uppsägningsbar betalning uppgår till	297	297

Belopp redovisade i rapporten över kassaflöden

Koncernen

TSEK	2022	2021
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	3 238	4 383

Ovanstående kassautflöde inkluderar såväl belopp för leasingavtal som redovisas som leaseingskuld, som belopp som korttidsleasing och leasar av lågt värde.

Fastighetsleasing

Leasingavtalen för kontorslokaler har normalt en löptid på tre år. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid.

Förlängnings- och uppsägningsoptioner

Koncernens hyresavtal för kontorslokaler består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om tre år, som förlängs med ytterligare perioder om ett till tre år om Koncernen inte säger upp avtalet med tre till nio månaders uppsägningstid. För kontor bedömer Koncernen i majoriteten av fallen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden – dvs leasingperioden bedöms vanligen till en period. Redovisad leaseingskuld för dessa avtal uppgår till 3 418 (6 068) tkr.

Övriga leasingavtal

Koncernen leasar fordon och utrustning med leasingperioder på ett till fyra år. I vissa fall har Koncernen en möjlighet att köpa tillgången vid leasingperiodens slut. Förlängningsoptioner förekommer endast i oväsentlig omfattning.

Uppskattade restvärdesgarantier omprövas vid varje balansdag för att omvärdera leaseingskulden och nyttjanderättstillgången. Den 31 december 2022 uppskattar Koncernen att restvärdesgarantier uppgår till 1 023 tkr (389).

Koncernen leasar även maskiner och IT-utrustning med leasingperioder på ett till tre år. Dessa leasingavtal är korttidsleasingavtal och/eller leasar av lågt värde och hyreskostnaden uppgick till 129 (117) tkr. Koncernen har valt att inte redovisa nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder för dessa leasingavtal.

Not 21 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

Varken moderbolaget eller koncernen har ställda säkerheter, eventalförpliktelser eller eventaltillgångar.

Not 22 Disposition av företagets vinst

Förslag till disposition av företagets vinst.

Överkursfond	500 000
Balanseras i ny räkning	40 337 369
Summa	<u>40 837 369</u>

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 23 Närstående

Närstående relationer

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag, se not 24.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

TSEK	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Övrigt utdelning	Fordran på närstående	Skuld till närstående
					per 31 december	per 31 december
Närstående relation						
Fondbolag	2022	41 728	-5 578	–	3 289	3 050
Fondbolag	2021	27 435	-3 018	–	22 880	240

Moderbolaget

TSEK	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Övrigt utdelning	Fordran på närstående	Skuld till närstående
					per 31 december	per 31 december
Närstående relation						
Dotterföretag	2022	2 645	-5 578	–	4 141	2 350
Dotterföretag	2021	1 702	-3 018	–	21 177	229

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Uppgifter om ersättningar till respektive nyckelperson i ledande ställning, se not 3.

Not 24 Dotterföretag

Innehav i dotterföretag

	Dotterbolagets säte, land	Ägarandel i %			
		2022-12-31	2021-12-31		
		Svenska Bostadsfonden Services AB	556737-3153	Stockholm	Sverige

Moderbolaget

TSEK	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	100	100
Utgående balans 31 december	100	100
Redovisat värde den 31 december	100	100

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
			2022-12-31	2021-12-31
Svenska Bostadsfonden Services AB	1 000	100,0%	100	100

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 25 Aktier i fondbolag

Innehav i fonder

	Fondbolagens säte, land		Ägarandel i %	
			2022-12-31	2021-12-31
Svenska Bostadsfonden 12 AB	556920-6393	Stockholm	0,0%	100,0%
SBF Bostad AB (publ)	559056-4000	Stockholm	19,7%	19,7%
Svenska Bostadsfonden				
Institution 1 AB	556767-5557	Stockholm	0,0%	100,0%
SBF Institution AB	556765-1251	Stockholm	56,2%	56,2%

Moderbolaget

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 060	15 526
Årets investering	1 000	1 034
Försäljningar	-2 034	-500
<i>Utgående balans 31 december</i>	15 026	16 060
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-12 526	-26
Under året återförda nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-12 500
<i>Utgående balans 31 december</i>	-12 526	-12 526
Redovisat värde den 31 december	2 500	3 534

Årets återförda nedskrivningar samt årets nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i fondbolag".

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i fonder

Fondbolag	Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
				2022-12-31	2021-12-31
Svenska Bostadsfonden 12 AB			100,0%	-	500
SBF Bostad AB (publ)		50 000	19,7%	2 000	1 000
Svenska Bostadsfonden					
Institution 1 AB			100,0%	-	1 534
SBF Institution AB		5 000	56,2%	500	500
				2 500	3 534

SBF Fonder AB äger samtliga stamaktier och mer än 67 procent av rösterna i de fondbolag som förvaltas av SBF Fonder AB. Fondförvaltningen regleras genom avtal mellan förvaltaren och externa investerare. Genom avtal ger investerarna förvaltaren ett delegerat mandat att placera kapital från investerarna inom vissa överenskomna ramar. SBF Fonder AB bedöms därför redovisningsmässigt genom avtal agera som agent för investerarnas räkning. Därför redovisas aktier i fondbolagen som Aktier i fondbolag.

Bolaget har två aktiva fonder, SBF Bostad AB (publ) samt SBF Institution AB. Övriga fonder är avslutade och är under avveckling.

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 26 Obeskattade reserver

Moderbolaget		
<i>TSEK</i>	2022	2021
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2020	2 650	2 650
Avsatt vid taxering 2021	1 650	1 650
<i>Utgående balans 31 december</i>	4 300	4 300
<i>Summa obeskattade reserver</i>	4 300	4 300

Not 27 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Likvida medel		
<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	49 862	14 923
<i>Summa enligt rapporten över finansiell ställning</i>	49 862	14 923

Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	43 000	11 731
<i>Summa enligt balansräkningen</i>	43 000	11 731

Betalda räntor och erhållen utdelning		
<i>TSEK</i>	2022	2021
Koncernen		
Lämnad utdelning	-	-
Erlagd ränta	-117	-12 612
Moderbolaget		
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-16	-1

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
<i>TSEK</i>	2022	2021
Koncernen		
Avskrivningar	4 162	3 899
Upparbetad vinstdelning	17 399	-40 726
	21 561	-36 827
Moderbolaget		
Avskrivningar	110	118
Nedskrivningar	-	-
Anteciperad utdelning	-	-
	110	118

SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Not 28 Händelser efter balansdagen

Styrelsen och ledningen gör följande bedömning med avseende på potentiella effekter av kriget i Ukraina. Den indirekta risken är att hyresgästerna i fastighetsfonderna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar vid ett utdraget förlopp. Vi anser att risken för bolaget är begränsad då bolaget äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter via fastighetsfonder vilket inte påverkas direkt av den turbulens som har uppstått till följd av kriget i Europa. En annan risk är att inflationen ökar än mer vilket leder till ökade priser och som ett resultat av detta en eventuellt försämrad vinstdelning från fastighetsfonderna. Riksbanken har ännu inte aviserat någon större förändring i sin ränteprognoiser.

I maj 2023 utsågs Terje Björnell till ny VD i SBF Fonder AB.

Not 29 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Att upprätta redovisningen i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse är främst följande:

Antaganden för beräkning av upparbetad vinstdelning i SBF Fonder

Genom sitt innehav i SBF Bostad AB (publ) samt SBF Institution AB redovisar SBF Fonder AB 2022 en variabel intäkt, upparbetad vinstdelning, som är beroende av den aktuella fondens resultat och utvecklingen av marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i i den underliggande fondstrukturen i SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB. Med hänsyn till tidsfaktorn relativt fastighetsbeståndets framtida marknadsvärde och tidpunkt för utbetalning, så har den upparbetade vinstdelningen värderats till mellan 13 och 35 procent av den totala värdet förändringen till och med 2022-12-31. Intäkten redovisas endast i den mån det är högst sannolikt att den inte kommer att leda till en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter när fonden slutligen realiserar.

Bolaget tar även ut en managementavgift från respektive fond som fastställs i respektive managementavtal. Avgiften faktureras kvartalsvis och baseras på det totala fastighetsvärdet avseende tillrädda fastigheter. Bolaget tar även ut en transaktionsavgift vid förvärv av fastigheter i respektive fond. Avgiften baseras på bruttoförförvärvskostnaden och faktureras under samma kvartal som fastigheten förvärvas. Bolaget tar även ut en fastighetsadministrationsavgift som faktureras en gång per kvartal. Fördelningen sker utefter antal kvadratmeter. Slutligen har bolaget rätt till förmedlingsprovision på intaget kapital. Förmedlingsprovisionen faktureras under samma kvartal som emissionen genomförts.

Not 30 Uppgifter om moderbolaget

SBF Fonder AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm.
Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 41 A.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

SBF Fonder AB är helägt dotterföretag till Concejo AIF AB, org. nr 556560-0664 med säte i Nacka.

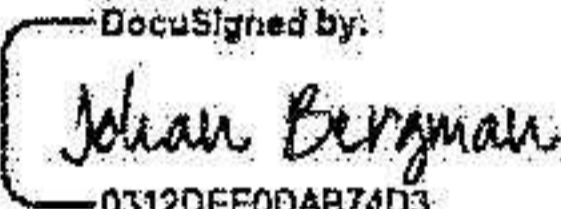
SBF Fonder AB
Org. nr. 556644-0870

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 8 juni 2023. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 juni 2023.

Stockholm den 8 juni 2023

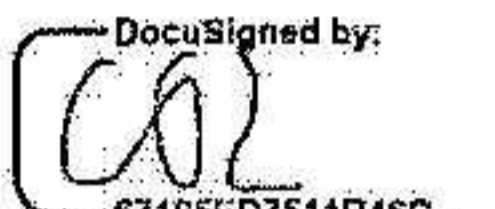
DocuSigned by:

0312DEE00AB74D3
Johan Bergman
Ordförande

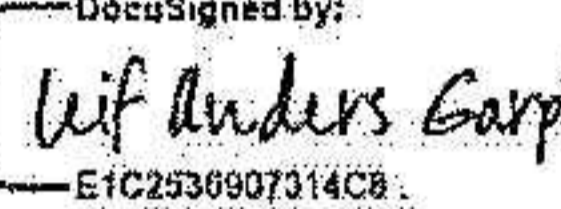
DocuSigned by:

C4B74DD05AE4407
Arne Engvall
Ledamot

DocuSigned by:

B78AE0DD5816492
Björn Fröling
Ledamot

DocuSigned by:

67195E07511D46C
Carl Adam Rosenblad
Ledamot

DocuSigned by:

E1C2530907314C8
Leif Garph
Ledamot

DocuSigned by:

43F37D2F2073494
Gunilla Högbom
Ledamot

DocuSigned by:

DCEF235145ED4B1
Terje Björzell
Verkställande direktör

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

KPMG AB

DocuSigned by:

AD8659E880348D
Mattias Löfborn
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

2023061908818

Envelope Id: ACCCC68E2E994D0FB430C0CF653D8E46
Subject: Complete with DocuSign: 8890 IFRS ÅR 221231 ver 230608 ny.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 44
Certificate Pages: 7
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Mariami Kvavilashvili
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
mariami.kvavilashvili@kpmg.se
IP Address: 80.217.166.239

Record Tracking

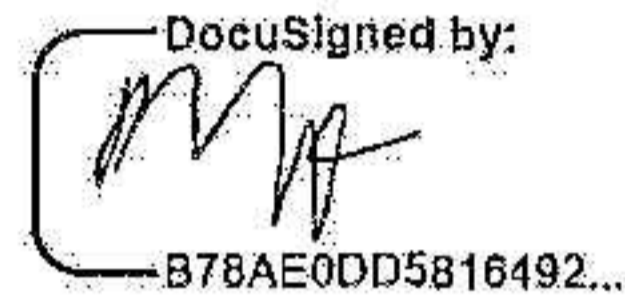
Status: Original
6/8/2023 1:15:50 PM
Holder: Mariami Kvavilashvili
mariami.kvavilashvili@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Björn Fröling
Bjorn.Froling@ohman.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 94.234.104.6
Signed using mobile

Timestamp

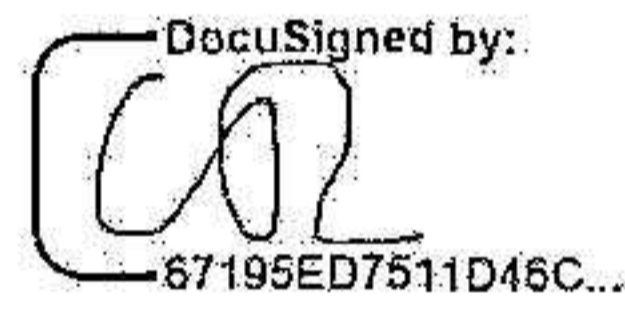
Sent: 6/8/2023 1:29:12 PM
Viewed: 6/8/2023 4:27:01 PM
Signed: 6/8/2023 4:27:51 PM

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: 8b1c2019-d661-5869-a48e-c86eb8eec482
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/8/2023 4:26:41 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/8/2023 4:27:01 PM
ID: 70008c22-6765-4ad1-9963-0f3aea6f75ef

Carl Adam Rosenblad
ca.rosenblad@sbfonder.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 90.129.205.194
Signed using mobile

Sent: 6/8/2023 1:29:12 PM
Viewed: 6/8/2023 3:08:08 PM
Signed: 6/8/2023 3:08:33 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: 3db8b55c-b873-5326-87e6-9f5c1fe639ae
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/8/2023 3:07:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/8/2023 3:08:08 PM
ID: 242401e5-8e5d-43bf-85a1-4e2acd3ac596

Signer Events

Gunilla Högbom
 gunilla.hogbom@virtuosen.se
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature

DocuSigned by:

 43F37D2F2073494...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.247.18.246

Timestamp

Sent: 6/8/2023 1:29:13 PM
 Viewed: 6/8/2023 1:33:16 PM
 Signed: 6/8/2023 1:53:10 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 3701c349-dd74-549d-a8d1-70019e9e6059
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/8/2023 1:31:01 PM

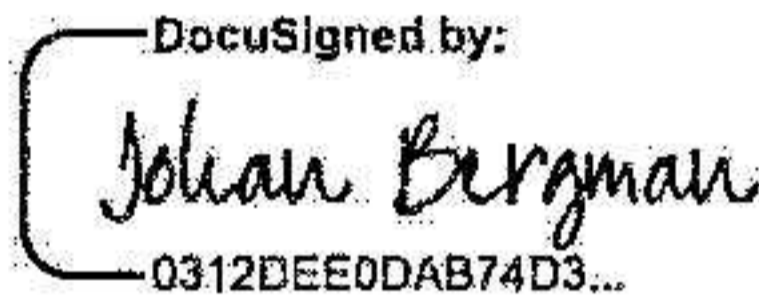
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 3701c349-dd74-549d-a8d1-70019e9e6059
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/8/2023 1:52:15 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/8/2023 1:33:16 PM
 ID: 1f735620-3c31-4cf3-a673-c0d6bcf9cd31

Johan Bergman
 johan.bergman@sbfonder.se
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 0312DEE0DAB74D3...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 178.174.158.246

Sent: 6/8/2023 1:29:15 PM
 Viewed: 6/8/2023 1:39:37 PM
 Signed: 6/8/2023 1:41:08 PM

Authentication Details

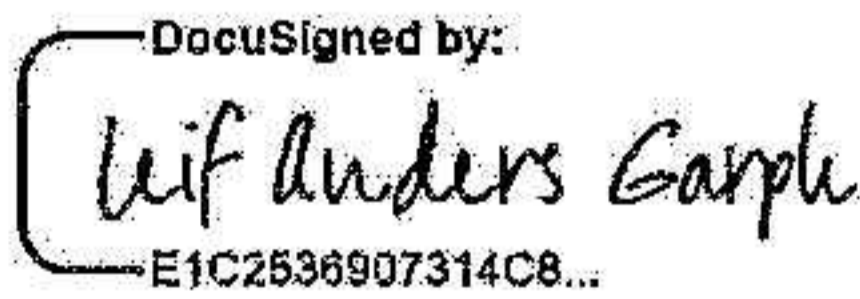
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 9e363b18-6e6f-5333-a60b-7909bad8a77c
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/8/2023 1:39:15 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/8/2023 1:39:37 PM
 ID: 1b6d1b45-c149-468e-a795-91ca660965ec

Leif Anders Garph
 leif.garph@gmail.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 E1C2536907314C8...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 2.68.37.213

Sent: 6/8/2023 1:29:15 PM
 Viewed: 6/8/2023 2:47:29 PM
 Signed: 6/8/2023 2:48:39 PM

Authentication Details

Signer Events

Signature

Timestamp

2023061908819

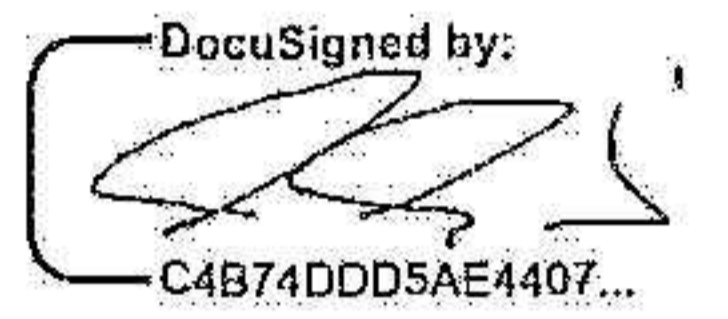
Identity Verification Details:

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: 2df94fb4-b389-52f4-91ff-a833fe0093b4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/8/2023 2:46:56 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/8/2023 2:47:29 PM
ID: b6b7c798-a8dd-432b-ad60-869ba568b9ce

Sven Arne Engvall
arne@battleofroses.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Sent: 6/8/2023 1:29:16 PM
Viewed: 6/8/2023 1:56:06 PM
Signed: 6/8/2023 1:56:48 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 158.174.89.14

Authentication Details

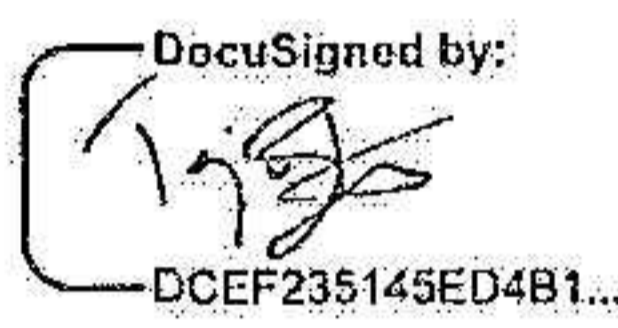
Identity Verification Details:

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: eefb4c10-5056-53fe-b83c-bd84dab14c84
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/8/2023 1:55:42 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/8/2023 1:56:06 PM
ID: e656f2a2-442c-4ca3-b0b4-bef9b7ee5bae

Terje Karl Fredrik Björsell
terje.bjorsell@sbfonder.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Sent: 6/8/2023 1:29:17 PM
Resent: 6/8/2023 1:59:34 PM
Viewed: 6/8/2023 3:48:48 PM
Signed: 6/8/2023 3:50:04 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 94.234.98.39
Signed using mobile

Authentication Details

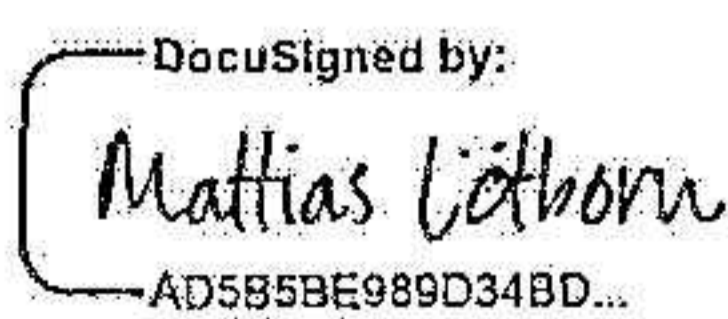
Identity Verification Details:

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: c7c1b2c6-1ded-593f-a97f-722121a74bd6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/8/2023 3:48:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/8/2023 3:48:48 PM
ID: a60bfb6c-fa2a-46b5-a788-ac906bdb330f

Mattias Lötborn
mattias.lotborn@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Sent: 6/8/2023 4:27:59 PM
Viewed: 6/8/2023 5:16:37 PM
Signed: 6/8/2023 5:16:48 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 90.129.207.142
Signed using mobile

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 41e8e9f3-1b4f-5583-803c-70d11226aac2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/8/2023 5:16:24 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	6/8/2023 1:29:18 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/8/2023 1:59:34 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/8/2023 5:16:37 PM
Signing Complete	Security Checked	6/8/2023 5:16:48 PM
Completed	Security Checked	6/8/2023 5:16:48 PM

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

Electronic Record and Signature Disclosure
--

2023061908820

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

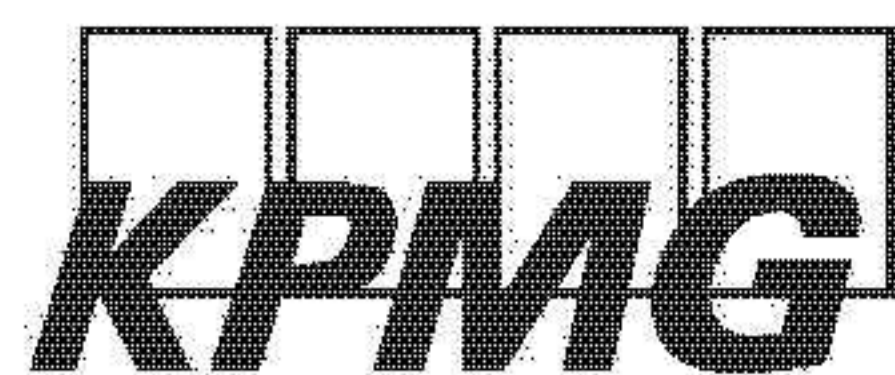
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Fonder AB, org. nr 556644-0870

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBF Fonder AB för år 2022.

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. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

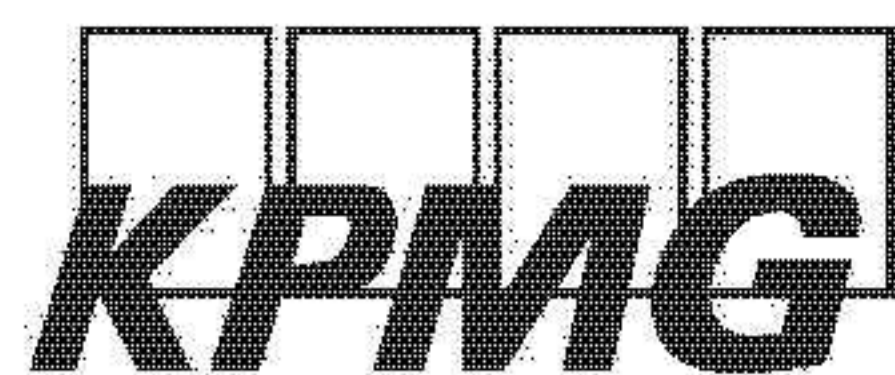
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och verkställandes

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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBF Fonder AB för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 enligt datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

Mattias Lötborn

AD5B5BE989D34BD...
Mattias Lötborn

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: B214E906AE204562B3179795B807F335
 Subject: Complete with DocuSign: SBF Fonder Audit opinion.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 2 Signatures: 1
 Certificate Pages: 2 Initials: 0
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
 Mariami Kvavilashvili
 PO Box 50768
 Malmö, SE -202 71
 mariami.kvavilashvili@kpmg.se
 IP Address: 80.217.166.239

Record Tracking

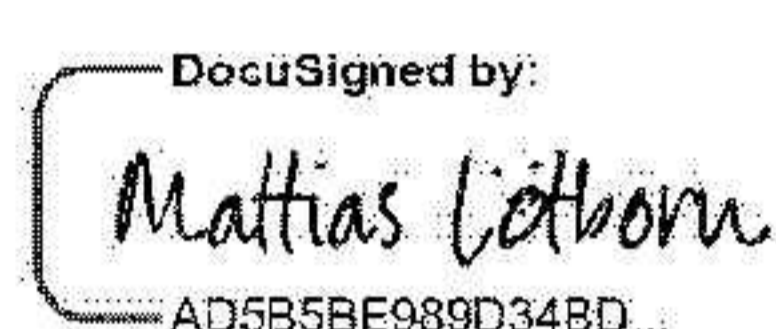
Status: Original
 6/8/2023 1:08:34 PM
 Holder: Mariami Kvavilashvili
 mariami.kvavilashvili@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Mattias Lötborn
 mattias.lotborn@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 90.129.207.142
 Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/8/2023 1:09:35 PM
 Viewed: 6/8/2023 1:16:16 PM
 Signed: 6/8/2023 5:18:06 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: d60c42f2-78f4-52dd-b718-6929dc47ff92
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/8/2023 1:16:03 PM

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: d60c42f2-78f4-52dd-b718-6929dc47ff92
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/8/2023 5:17:49 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

6/8/2023 1:09:36 PM

Certified Delivered

Security Checked

6/8/2023 1:16:16 PM

Signing Complete

Security Checked

6/8/2023 5:18:06 PM

Completed

Security Checked

6/8/2023 5:18:06 PM

Payment Events**Status****Timestamps**