

Årsredovisning för

# SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB

Org nr 556959-5225

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

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Stockholm 2024-05-15

  
Anette Ernehölm  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB**  
Org nr 556959-5225

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB, org.nr 556959-5225, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Allmänt om verksamheten

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

Bolaget äger fastigheterna Örtofta 1 och Örtofta 2 samt Östraby 1:6 i Hörby kommun.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av SBF 14 Holding 5 AB, org.nr 559214-3365 med säte i Stockholm.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kkr 2019-12-31
Hysesintäkter	7 112	7 051	6 926	6 855	6 529
Rörelseresultat	2 753	2 353	2 184	2 516	2 275
Resultat efter finansiella poster	-98	1 091	1 412	1 751	1 631
Balansomslutning	79 071	78 523	77 747	77 077	64 738

Se not 14 Nyckeltalsdefinitioner.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Viktiga förhållanden

Framöver kommer fokuset fortsatt vara på stabila intäkter och smart kostnadshantering, vilket är centrala parametrar för bolagets långsiktiga uthållighet. I närtid finns risk för viss diskrepans mellan den generella kostnadsökningen och möjligheten att omedelbart justera hyrorna i motsvarande grad. På längre sikt är vi övertygade om att en välkött förvaltning med god kostnadskontroll i kombination med attraktiva bostäder har goda möjligheter att kompensera för detta. I takt med att inflationen bromsas upp kommer kostnadsutvecklingen att kunna begränsas och räntekostnaderna kommer att kunna reduceras.

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 27 776 585 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	<u>27 776 585</u>
<b>Summa</b>	<b>27 776 585</b>

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

2024062039350



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		7 112 161	7 051 471
Fastighetskostnader		-2 267 255	-2 352 722
<b>Driftsnetto</b>		<b>4 844 906</b>	<b>4 698 749</b>
Centrala administrationskostnader		-1 528 670	-1 678 351
Övriga rörelseintäkter		163 936	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-727 099	-667 311
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 753 073</b>	<b>2 353 087</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	3	4 166	-
Räntekostnader och liknande kostnader	4	-2 855 050	-1 261 895
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-97 811</b>	<b>1 091 192</b>
Bokslutsdispositioner	5	-396 100	-811 300
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-493 911</b>	<b>279 892</b>
Skatt på årets resultat	6	-280 185	-189 164
<b>Årets resultat</b>		<b>-774 096</b>	<b>90 728</b>

2024062039351



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	57 300 690	57 033 976
Mark	7	20 550 408	20 550 408
Markanläggningar	7	71 393	76 993
Inventarier	8	622 020	325 914
Pågående nyanläggningar	9	189 671	512 071
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 734 182</b>	<b>78 499 362</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		12	1 220
Övriga fordringar		287 565	1 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 510	21 573
		<b>337 087</b>	<b>24 122</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>337 087</b>	<b>24 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 071 269</b>	<b>78 523 484</b>

2024062039352



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 550 681	953
Årets resultat		-774 096	90 728
Summa fritt eget kapital		27 776 585	91 681
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 826 585</b>	<b>141 681</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		607 400	211 300
		607 400	211 300
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		585 104	549 718
<b>Summa avsättningar</b>		<b>585 104</b>	<b>549 718</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	47 850 064	48 356 416
		47 850 064	48 356 416
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	506 352	506 352
Leverantörsskulder		315 312	375 538
Skulder till koncernföretag		267 870	27 208 309
Skatteskulder		504 650	421 302
Övriga kortfristiga skulder		13 198	56 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		594 734	696 751
		2 202 116	29 264 369
<b>Summa skulder</b>		<b>50 052 180</b>	<b>77 620 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 071 269</b>	<b>78 523 484</b>

2024062039353



## Rapport över förändring i eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
IB fritt eget kapital	91 681	492 953
Erhållet aktieägartillskott	28 500 000	-
Utdelning	-41 000	-492 000
Årets resultat	-774 096	90 728
<b>UB totalt fritt eget kapital</b>	<b>27 776 585</b>	<b>91 681</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>27 826 585</b>	<b>141 681</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Bolaget har under år 2023 ändrat uppställningsform för resultaträkningen från att redovisa enligt den kostnadsslagsindelade formen till att redovisa enligt den funktionsindelade formen. Detta innebär en ändring av redovisningsprincip vilket medför att även jämförelseåret behöver ändras. Ändringen innebär att 1 528 670 kr (f.å 1 678 351 kr) numera placeras under "Centrala administrationskostnader" istället för under "Fastighetskostnader".

#### **Värderingsprinciper**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	10- 20 %

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

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

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

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

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

**Finansiella tillgångar och skulder**

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

Kundfordringar och övriga fordringar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

**Skatt**

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

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

**Avsättningar**

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

**Intäkter**

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

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Aktieägartillskott som erhållits redovisas direkt i eget kapital.

**Leasing***Operationell leasing*

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

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

**Eventualförpliktelser**

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

## Not 2 Personalkostnader

Bolaget har under året ej haft några anställda och ej heller utbetalt några löner.

## Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	12	-
Ränteintäkter, övriga	4 154	-
<b>Summa</b>	<b>4 166</b>	<b>-</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-272 041	-
Räntekostnader, övriga	-2 583 009	-1 261 895
<b>Summa</b>	<b>-2 855 050</b>	<b>-1 261 895</b>

## Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	-396 100	-211 300
Lämnade koncernbidrag	-	-600 000
<b>Summa</b>	<b>-396 100</b>	<b>-811 300</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-244 799	-130 600
Uppskjuten skatt	-35 386	-58 565
Skatt på grund av ändrad taxering	-	1
<b>Summa</b>	<b>-280 185</b>	<b>-189 164</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
-Vid årets början	66 679 339	64 181 122
-Årets anskaffning	942 037	2 498 217
Vid årets slut	67 621 376	66 679 339
<b>Akkumulerade avskrivningar byggnader</b>		
-Vid årets början	-9 645 363	-9 015 351
-Årets avskrivningar	-675 323	-630 012
Vid årets slut	-10 320 686	-9 645 363
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>57 300 690</b>	<b>57 033 976</b>
<b>Markanläggning</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar</b>		
-Vid årets början	112 000	112 000
Vid årets slut	112 000	112 000

2024062039358

<b>Akkumulerade avskrivningar markanläggningar</b>		
-Vid årets början	-35 007	-29 407
-Årets avskrivning	-5 600	-5 600
Vid årets slut	-40 607	-35 007
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>71 393</b>	<b>76 993</b>

**Mark**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	20 550 408	20 550 408
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>20 550 408</b>	<b>20 550 408</b>
Skattemässigt restvärde byggnader, mark och markanläggning	22 841 061	22 622 251

**Not 8 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	548 227	389 306
-Nyanskaffningar	342 282	158 921
Vid årets slut	890 509	548 227
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-222 313	-190 614
-Årets avskrivning	-46 176	-31 699
Vid årets slut	-268 489	-222 313
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>622 020</b>	<b>325 914</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	512 071	1 571 702
-Investeringar under året	760 735	1 285 399
-Aktiveringar under året	-1 083 135	-2 345 030
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>189 671</b>	<b>512 071</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	506 352	506 352
Skulder som förfaller senare än 1 men inom 5 år	47 850 064	48 356 416
	<b>48 356 416</b>	<b>48 862 768</b>



## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 635 000	50 635 000

### Eventalförpliktelser

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

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2024 pågår för fullt runt om i landet. Den höga inflationen och det höga ränteläget har gjort att fastighetsägare likt föregående år har högre krav på hyresökningar. Utfallet i de förhandlingar som hittills är avslutade varierar stort och för bolag SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB blev hyreshöjningen för 2024 i fastigheten Örtofta 1 o 2 3,43 procent och i fastigheten Östraby 1:6 4,92 procent.

## Not 13 Koncernuppgifter

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

## Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*  
Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm 2024

Anette Erneholt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

KPMG AB

Kristina Olofsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516136581

## Dokument

8121 Årsredovisning 2023  
Huvuddokument.  
12 sidor  
*Startades 2024-04-25 13:41:23 CEST (+0200) av Ulrika Romson (UR)*  
*Färdigställt 2024-04-26 17:21:58 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"Anette Helen Erneholt"*  
*Signerade 2024-04-26 10:50:36 CEST (+0200)*

Kristina Olofsson (KO)  
KPMG AB  
*Personnummer 931006-7500*  
*kristina.olofsson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"Kristina Maria Olofsson"*  
*Signerade 2024-04-26 17:21:58 CEST (+0200)*

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





2024062039361

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB, org. nr 556959-5225

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB 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 ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



2024062039362

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den 26 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:

2558A83B9353445...

Kristina Olofsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

2024062059363

Envelope Id: AE8EBCB0ECD5432EA6438FDECC69385A
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse 8121 SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

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

Record Tracking

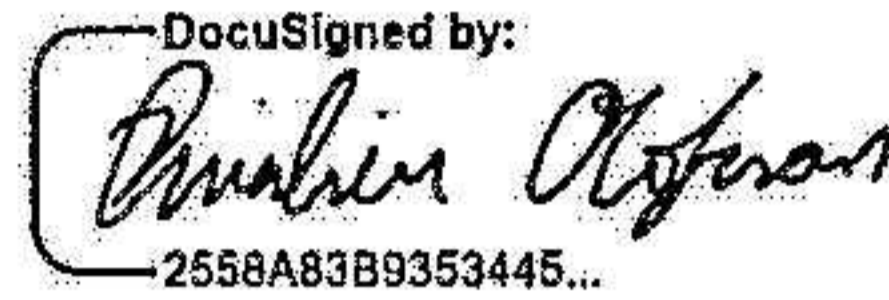
Status: Original
4/26/2024 5:03:19 PM
Holder: Vitalii Chaban
vitalii.chaban@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Kristina Olofsson
kristina.olofsson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 147.28.70.79

Timestamp

Sent: 4/26/2024 5:03:42 PM
Viewed: 4/26/2024 5:20:30 PM
Signed: 4/26/2024 5:21:23 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: f1e3b1ab-8d34-5e61-862a-aa2ba7066518
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/26/2024 5:20:19 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 4/26/2024 5:03:43 PM
Certified Delivered Security Checked 4/26/2024 5:20:30 PM
Signing Complete Security Checked 4/26/2024 5:21:23 PM
Completed Security Checked 4/26/2024 5:21:23 PM