

Årsredovisning
för
Stabelo Fund 1 AB (publ)
559075–0203

Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen och verkställande direktören för Stabelo Fund 1 AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolån som bolaget investerar i ska uppfylla Bolagets strikta placeringspolicy. Det innebär att investeringar görs endast om bolånen uppfyller högt ställda krav på bl.a. belåningsgrad, skuldkvot, fallissemangsrisk samt passerar en konservativ så kallad Kvar-att-leva-på-kalkyl som testar låntagarhushållets motståndskraft mot högre räntor. Som följd av den strikta placeringspolicyn är kreditrisken låg i portföljen, den vägda genomsnittliga belåningsgraden är 40,7% (43,4) och LTI-kvoten är 3 (3). Se även not 2 för kreditrisk och övriga risker.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har varit verksamt sedan januari 2018 med löpande förvärv av bolåneportföljer som uppfyller Bolagets strikta placeringspolicy från Stabelo AB, ett helägt dotterbolag till Stabelo Group AB. Per den 31 december 2021 uppgick Bolagets bolånestock till 20 353 Mkr (13 999). Ökningen av övriga skulder, 42 694 (34 440), är hänförlig till förändringen i räntekostnader.

Bolaget har under året noterat ytterligare en ISIN-serie av vinstandelslån på NGM:s reglerade marknad Main Regulated., 2022A med en emitterad volym på balansdag uppgående till 450 Mkr (-).

Corona-viruset och samhällets åtgärder mot viruset har haft marginell påverkan på Bolaget. Det har inneburit en begränsad ökad administration i och med att Finansinspektionen medgav amorteringsfrihet under en begränsad tid. Möjligheten till amorteringsfrihet upphörde 31 augusti 2021. Bolagets förvaltare har löpande vidtagit åtgärder för att säkerställa fortsatt avbrottsfri verksamhet. Bolaget har ej haft några kundförluster på bolån under 2021.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har under 2021 fortsatt med sitt arbete med att utveckla låneplattform och utveckla nya produkter tillsammans med Stabelo AB. Arbetet har varit inriktat på nya produkter men även utveckling av samarbeten och tjänster i linje med Bolagets ESG-strategi att gynna klimatsmarta åtgärder. Stabelo AB har knutit upp samarbeten med några av Sveriges största solpanelinstallatörer för att förenkla fastighetsägare att installera klimatsmarta energisystem som i sin tur berättigar till Gröna tilläggs lån i Bolaget. Stabelo-gruppen har även vidtagit åtgärder för att minska Bolagets klimatavtryck, se även Hållbarhetsredovisningen 2021. Utvecklingen av Covid har inneburit nya överraskningar och utmaningar för samhället under perioden 2020–2021, men med god tillgång av vaccin bör eventuella effekter klinga av under 2022. Om pandemin normaliseras kommer centralbanker och regeringar börja trappa ned stödåtgärder som varit på plats under pandemin. Det kan skapa svåröverskådliga effekter på finansiella marknader med stigande räntor och volatila finansiella marknader som i sin tur kan påverka efterfrågan på Bolagets produkter och värdet på tillgångarna. Rysslands invasion av Ukraina och det fortsatta kriget har ökat osäkerheten ytterligare med kraftiga rörelser på de finansiella marknaderna. Hur detta kommer påverka bolånemarknaden under 2022 är för tidigt att uttala sig om. Tillväxten av bolån var under 2021 45% (48), och tillväxten i nominella termer bedöms fortsätta vara stabil under 2022.

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll och styrning

Till sin hjälp för att följa upp verksamheten har Bolagets förvaltare beslutat om policies och riktlinjer som hanterar olika delar av Bolagets verksamhet. Bolagets förvaltare står under Finansinspektionens tillsyn och den interna kontrollen är viktig för att tillse att Bolaget följer gällande regelverk och förordningar. Bolagets interna kontroll följs löpande upp av funktionerna för regelefterlevnad, risk och internrevision som rapporterar löpande till styrelsen för förvaltaren. Förvaltarens styrelse har därigenom möjlighet att löpande följa upp bolagets interna kontroll och styrning. Bolagets finansiella ställning följs upp löpande genom att ett månadsbokslut upprättas och tillställs VD. Styrelsen behandlar vid varje ordinarie styrelsemöte ekonomin för bolaget.

Aktieinnehav

Beträffande ägande i Bolaget hänvisas till rubriken ”Ägarförhållanden” nedan.
Det finns inga rösträttsbegränsningar för aktieägarna vid röstning på bolagsstämma.

Styrelse samt bolagsordning

Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för en period på ett år. För ändring av bolagsordning gäller aktiebolagens krav samt godkännande av investerare i vinstandelslånen. Det finns inga av årsstämman lämnade bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I interna riktlinjer har Bolagets förvaltare beslutat att ledande befattningshavares ersättning utgörs av fast grundlön. Bolaget har inga anställda.

Grundläggande risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

”Finansiella risker”.

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisning har lämnats i separat bilaga. Rapporten är upprättad i enlighet med Riktlinjer för fondbolagens marknadsföring och information upprättad av Fondbolagens förening och SFDR. Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig Stabelo Asset Management AB:s hemsida, <http://www.stabeloassetmanagement.se>.

Ägarförhållanden

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

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

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 301
årets vinst	2 358 696
	2 384 997

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 384 997

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter		203 545	148 215
Räntekostnader		-150 447	-117 256
Räntenetto	4	53 098	30 959
Nettoresultat av finansiella transaktioner	5	0	0
Summa rörelseintäkter		53 098	30 959
Övriga rörelsekostnader	6	-53 098	-30 959
Rörelseresultat		0	0
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat	7	2 359	-1 808
Årets resultat		2 359	-1 808

Rapport över totalresultat

Årets resultat	2 359	-1 808
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	2 359	-1 808

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

8, 9, 10,

11, 12

20 066 160

13 804 488

Summa anläggningstillgångar

20 066 160

13 804 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Finansiella omsättningstillgångar

8, 9, 10,

11, 12

286 747

206 190

Övriga fordringar

13

106

90

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

1 986

1 343

288 839

207 623

Kassa och bank

15

764 208

898 441

Summa omsättningstillgångar

1 053 047

1 106 064

SUMMA TILLGÅNGAR

21 119 207

14 910 552

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500

500

500

500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

26

1 834

Årets resultat

2 359

-1 808

2 385

26

Summa eget kapital

2 885

526

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

115

2 474

Summa avsättningar

115

2 474

Långfristiga skulder

Vinstandelslån

10, 11, 12,
17

21 056 764

14 861 556

Summa långfristiga skulder

21 056 764

14 861 556

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

18

42 694

34 440

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12, 19

16 749

11 556

Summa kortfristiga skulder

59 443

45 996

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 119 207

14 910 552

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	500	1 000	-666	834
Disposition av föregående års resultat		-666	666	0
Årets resultat			-1 808	-1 808
Transaktioner med ägare				
Villkorade aktieägartillskott		1 500		1 500
Utgående eget kapital 2020-12-31	500	1 834	-1 808	526
Disposition av föregående års resultat		-1 808	1 808	0
Årets resultat			2 359	2 359
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	26	2 359	2 885

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier á 10 SEK

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

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt		0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	2 359	-1 808
Förändring övriga tillgångar		-16	313 602
Förändring upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 532	6 599
Förvärv av bolån		-6 353 231	-4 558 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 349 356	-4 240 391

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		6 215 123	5 083 364
Erhållna aktieägartillskott		0	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 215 123	5 084 864

Årets kassaflöde

-134 233

844 473

Likvida medel vid årets början

898 441

53 968

Likvida medel vid årets slut

15

764 208

898 441

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av finansiella tillgångar och skulder som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Den 21 mars 2022 godkände styrelsen de finansiella rapporterna för utfärdande. Dessa fastställs slutligen av ordinarie årsstämma den 23 den mars 2022.

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

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu ej trätt i kraft

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

Viktiga antaganden och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

IFRS 16

Standarden IFRS 16, som tillämpas från och med 1 januari 2019, syftar till att få en mer kvalitativ redovisning avseende leasing som ekonomiskt är att likna vid köp.

Standarden för leasing IFRS 16, ändrar kriterierna för klassificering av leasingavtal. Standarden är antagen av EU och tillämpas från och med räkenskapsåret 2019. IFRS 16 innebär att alla leasingkontrakt, med vissa undantag, ska redovisas som en tillgång och som en skuld i leasetagarens balansräkning. Betalningar under leasingkontraktet ska redovisas som avskrivningar och räntekostnader. IFRS 16

Leasing tillämpas från och med 2019 och kommer så länge undantaget i RFR 2 består inte påverka bolagets redovisning utan leasingbetalningar kommer även i fortsättningen redovisas som en kostnad linjärt under leaseperioden.

Funktionell valuta

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

Intäkter

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

Ränteintäkter

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

Nettoresultat av finansiella transaktioner

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

Kostnader

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

Räntekostnader

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

Förvaltningsavgift och servicekostnad

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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

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

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

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

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

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

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

För Bolagets tillgångar har Bolaget bedömt att nivå 2 är den mest korrekta metoden för värdering löpande. Bolagets vinstandelslån är noterade på en reglerad marknad är nivå 1 utgångspunkten för värdering av de finansiella skulderna. Dock har inga transaktioner avseende de noterade vinstandelslånen skett under perioden 2018 tom 2021, har vinstandelslånen värderats i enlighet med nivå 2 i bokslutet.

Finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

- (i) Officiellt publicerade bolåneräntor per löptid för de sex största bolånegivarna förgående månad samt eventuella trender av dessa räntor
- (ii) Marknadsräntor och räntekurvor för andra räntebärande finansiella instrument samt centralbankers styrräntor
- (iii) Riskutvärdering av bolånemarknaden, övriga finansiella marknader samt finansiella läget i stort
- (iv) Data om marknadsandelar och dess utveckling, allmän konkurrensutvärdering samt eventuella nya lagar eller regleringar.

Andra parametrar kan komma ifråga vid speciella marknadssituationer.

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

- (i) Räntekurvan som används för att beräkna diskonteringsräntorna för beräkning av verkligt värde för tillgångar och skulder är baserat på Stabelo AB:s bolåneräntor med hänsyn till bolånens risk respektive löptidsrisk
- (ii) I beräkningar för bolåneportföljens förväntade kreditförluster, används en beräknad sannolikhet för fallissemang, så kallat PD, framtaget via PD-data som UC AB har beräknat på bolagets faktiska bolånestock och för LGD som är beräknat på historiska huspris-data från SCB. Per 31 december 2021 är bolåneportföljens PD baserat på en sannolikhet beräknad av UC till 0,19 procent för betalningsanmärkningar per år i genomsnitt och en förväntad genomsnittlig löptid på tio år för bolånen. LGD är baserat på fyrtiofem års (1975–2020) historisk prisutveckling för småhus och ett antagande om normalfördelning.

Förväntade kreditförluster

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

- (i) Löptids PD beräknad som sannolikheten för kreditförlust baserat på en beräkning från en oberoende part och marknadsdata samt en migrationsmatris för PD beräknad av en oberoende aktör baserat på marknadsdata och en beräkning av löptid på samtliga utestående bolån i marknaden.
- (ii) LGD för olika huspris-scenarios med hänsyn till historiska husprisdata och tidsvägda kostnader för hantering av pantrealisation.

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

PD - Sannolikheten för fallissemang hos bolånetagaren

LGD - Storleken på förlusten i händelse av fallissemang

EAD - Förväntad kreditexponering vid fallissemang
ECL - Förväntad kreditförlust
Förväntad förlust beräknas enligt $ECL = PD * LGD * EAD$

Finansiella skulder

Vinstandelslån

Vinstandelslånen är så kallade "hold-to-maturity" instrument emitterade till professionella investerare via primäremissioner som tecknat bindande investeringslöften med Bolaget. Vinstandelslånen kan därefter omsättas på en sekundärmarknad, NGM Main Regulated. Vinstandelslånen verkliga värde är en funktion av Bolagets tillgångar. Bolaget värderar vinstandelslånen till verkligt värde enligt nivå 1, om avslut skett på NGM, av Bolagets vinstandelslån. Vinstandelslånen är noterade på en reglerad marknad, sekundärmarknad, varvid avslut med noterade marknadspriser sker med olika frekvens. Under perioden 2018–2021 har inga avslut skett på NGM av Bolagets vinstandelslån. Om inga noterade priser finns tillgängligt, nivå 1, använder sig Bolaget av nivå 2 priser för beräkning av verkligt värde. Om det sker avslut på sekundärmarknaden kommer dessa priser beaktas i första hand men ej nödvändigtvis användas för värdering av vinstandelslånen. Bolaget kommer bedöma hur likvid marknaden är vid varje givet tillfälle, antal aktörer mm. Olika tillvägagångssätt för värderingen av finansiella tillgångar och skulder som är direkt beroende av varandra kan omöjliggöra att uppnå kontinuitet och konsistens i värdet för Bolagets samlade finansiella tillgångar och skulder över tid.

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

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

För mer information av andelars värde, se not 10.

Likvida medel

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

Övriga tillgångar

Förfallna ränteavier avseende december 2021.

Övriga skulder

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

Skatt

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

Närståendetransaktioner

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

Kassaflödesanalys

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

Mål för förvaltad kapital

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

Not 2 Finansiella risker

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Kredit- och motpartsrisk

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

Bolaget har en placeringspolicy där belåningsgrader är konservativt satta. Maximal belåningsgrad är 60%. Bolaget för löpande dialog med originatorn, Stabelo AB, om den samlade kreditprövningen vid nyutlåning samt genomgången av befintlig bolåneportfölj för att förbättra kvalitén på portfölj och för att tidigt upptäcka eventuella problemkrediter. Bolaget genomför regelbundet stresstest för eventuella framtida kreditförluster på bolån med bland annat olika förändringar på fastighetspriser. Bolaget anser att risken är låg då bl.a. belåningsgraden är begränsad till 60%. Den vägda genomsnittliga belåningsgraden var 31 december 40,7% (43,4%).

Marknadsrisk

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

Då Bolaget inte kan ha någon finansiell hävstång, kommer inga säkringsprodukter innehas, exempelvis

derivat, varför Bolaget inte hanterar denna risk aktivt. Portföljen marknadsvärderas löpande. Effekten av dessa förändringar påverkar tillgångssidan och skuldsidan på likartat sätt. Bolaget bedömer risken som låg. Bolånens räntebindningstid är kort, 56% (68%) har en räntebindningstid 3 månader eller kortare. 36% (20%) har bindningstider på 12 år, 6% (10%) har 3-årig bindningstid och 2% (2%) har 5–10 års bindningstid.

Likviditetsrisk

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

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

Operativ risk

Risken att Bolaget genom tekniska, handhavande, legala eller andra operativa processer lider skada.

Bolaget arbetar med olika funktioner som Riskfunktionen, Compliancefunktionen och legala rådgivare för att förbättra processer och rutiner. Bolaget har löpande självutvärderingar och incidenthantering för uppföljning av risker.

Bolaget bedömer risken som låg.

Outsourcing risk

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

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

Not 3 Koncerninterna transaktioner

Uppgifter om moderbolaget

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

	2021-12-31	2020-12-31
Nettofordringar/skulder på närstående		
Stabelo Asset Management AB	0	1
Stabelo AB	-805	-266
	-805	-265
Årets kostnader gentemot närstående		
Servicekostnad Stabelo AB	36 108	19 659
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management AB	16 990	11 300
	53 098	30 959

Not 4 Räntenetto

	2021	2020
Ränteintäkter		
Ränteintäkter Bostadskrediter	203 543	148 194
Övriga ränteintäkter	2	21
	203 545	148 215
Räntekostnader		
Räntekostnader Vinstandelslån	-150 315	-117 256
Övriga räntekostnader	-132	0
	-150 447	-117 256
Summa Räntenetto	53 098	30 959

Not 5 Nettoresultat av finansiella transaktioner

	2021	2020
Nettoresultat finansiella tillgångar		
Värdeförändring Bostadskrediter	-11 001	8 329
	-11 001	8 329
Nettoresultat Vinstandelslån		
Värdeförändring Vinstandelslån	11 001	-8 329
	11 001	-8 329
Summa av finansiella transaktioner	0	0

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Servicekostnad Stabelo AB	36 108	19 659
Förvaltningsavgift Stabelo Asset Management	16 990	11 300
	53 098	30 959

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

Not 7 Skatt

	2021	2020
Resultat före skatt	0	0
Inkomstskatt beräknad med 20,6%	0	0
Summa aktuell skattekostnad	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	2 359	-1 808
Årets skatt	2 359	-1 808

Aktuell skattesats i Sverige 2021 uppgår till 20,6%.

Not 8 Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 010 678	9 443 566
Tillkommande nya lån	8 467 279	5 940 103
Amortering	-2 400 796	-1 587 510
Omvärdering till verkligt värde	-11 001	8 329
Redovisat värde vid årets slut	20 066 160	13 804 488
Amortering inom 1 år	286 747	206 190
	286 747	206 190
Totala finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	20 352 907	14 010 678

Amortering inom 1 år klassas som finansiella omsättningstillgångar 286 747 tkr (206 190 tkr).

Not 9 Upplysning om upplupet anskaffningsvärde

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupet anskaffningsvärde finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	20 352 350	13 999 119
	20 352 350	13 999 119
Verkligt värde finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	20 352 907	14 010 678
	20 352 907	14 010 678

Not 10 Värderingskategorier för finansiella instrument

2021-12-31

	Verkligt värde över resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar			
Finansiella			
anläggningstillgångar	20 066 160	0	20 066 160
Finansiella			
omsättningstillgångar	1 053 047	0	1 053 047
	21 119 207	0	21 119 207
Skulder			
Långfristiga skulder	21 056 764	0	21 056 764
Kortfristiga skulder	59 443	0	59 443
	21 119 207	0	21 119 207

2020-12-31

	Verkligt värde över resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar			
Finansiella			
anläggningstillgångar	13 804 488	0	13 804 488
Finansiella			
omläggningstillgångar	1 106 064	0	1 106 064
	14 910 552	0	14 910 552
Skulder			
Långfristiga skulder	14 861 556	0	14 861 556
Kortfristiga skulder	56 996	0	56 996
	14 918 552	0	14 918 552

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

2021-12-31

	Nivå 1 Marknadspris	Nivå 2 Observerad marknadsdata	Nivå 3 Ej observerad marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	0	20 352 907	0	20 352 907
	0	20 352 907	0	20 352 907
Skulder				
Långfristiga skulder	0	21 056 764	0	21 056 764
	0	21 056 764	0	21 056 764

2020-12-31

	Nivå 1 Marknadspris	Nivå 2 Observerad marknadsdata	Nivå 3 Ej observerad marknadsdata	Summa
Tillgångar				
Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar	0	14 010 678	0	14 010 678
	0	14 010 678	0	14 010 678
Skulder				
Långfristiga skulder	0	14 861 556	0	14 861 556
	0	14 861 556	0	14 861 556

Not 12 Löptidsöversikt

2021-12-31						
	På anfordran	<3 mån	3-12 mån	1-5 år	>5 år	Summa
Tillgångar						
Kassa och Bank	764 208	0	0	0	0	764 208
Bolån	0	131 317	393 053	2 554 081	22 904 340	25 982 791
Övriga tillgångar	106	0	0	0	0	106
För.bet. kost och uppl. int	1 986	0	0	0	0	1 986
	766 300	131 317	393 053	2 554 081	22 904 340	26 749 091
Skulder						
Vinstandelslån	0	0	0	0	21 056 764	21 056 764
Övriga skulder	42 694	0	0	0	0	42 694
Uppl kost och för.bet int.	16 749	0	0	0	0	16 749
	59 443	0	0	0	21 056 764	21 116 207

2020-12-31						
	På anfordran	<3 mån	3-12 mån	1-5 år	>5 år	Summa
Tillgångar						
Kassa och Bank	898 441	0	0	0	0	898 441
Bolån	0	79 140	240 360	1 541 369	14 463 891	16 324 761
Övriga tillgångar	90	0	0	0	0	90
För.bet. kost och uppl. int	1 343	0	0	0	0	1 343
Summa tillgångar	899 874	79 140	240 360	1 541 369	14 463 891	17 224 635
Skulder						
Vinstandelslån	0	0	0	0	14 861 556	14 861 556
Övriga skulder	34 440	0	0	0	0	34 440
Uppl kost och för.bet int.	11 556	0	0	0	0	11 556
	45 996	0	0	0	14 861 556	14 907 552

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga fordringar Stabelo AB	0	0
Kortfristiga fordringar Stabelo Asset Management AB	0	1
Övriga kortfristiga fordringar	106	89
	106	90

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 986	1 343
	1 986	1 343

Not 15 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	764 208	898 441
	764 208	898 441

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	-2 474	-666
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader som avser omvärdering av bolån	2 359	-1 808
Belopp vid årets utgång	-115	-2 474

Not 17 Avstämning av finansiella skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	14 861 556	9 778 111
Emitterade vinstandelslån under året	6 206 209	5 075 116
Inlösta vinstandelslån under året	0	0
Värdeförändring under året	-11 001	8 329
	21 056 764	14 861 556

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder investerare	41 876	34 174
Kortfristiga skulder koncernbolag	805	266
Övriga kortfristiga skulder	14	0
	42 695	34 440

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen skuld till investerare	2 092	1 432
Upplupna förvaltnings- och servicekostnader	14 658	10 124
	16 750	11 556

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld	-2 359	1 808
Omvärdering bolån	-11 001	8 329
Omvärdering vinstandelslån	11 001	-8 329
	-2 359	1 808

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Bankgaranti	50	50
	50	50

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

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under 2022 till och med februari, emitterat 381 Mkr i serie 2022A.

24 februari påbörjade Ryssland en invasion av Ukraina med ett fullskaligt krig som är pågående. Världssamfundet har svarat med hårda sanktioner mot Ryssland vilket kommer påverka handel, finansiella marknader, säkerhetsläget mm. i världen och Skandinavien. Vilka effekter, om några, detta kommer att ha på Bolaget under 2022 är svårt att bedöma.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2022-03-23 för fastställelse.

Stockholm 2022-03-23

Hans Schedin
Styrelseordförande

Michael Ingelög
Styrelseledamot

Pehr Wissén
Styrelseledamot

Mats Nilsson
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Daniel Eriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557465624277

Dokument

20220323 SFAB - ÅR_Signed
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2022-03-23 10:59:07 CET (+0100) av Hippoly
(H)
Färdigställt 2022-03-23 14:35:18 CET (+0100)

Initierare

Hippoly (H)
Hippoly
scribe@hippoly.com

Signerande parter

Michael Ingelög (MI)
Personnummer 197104280578
michael.ingelog@stabelo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Michael Torleif Ingelög"
Signerade 2022-03-23 11:20:15 CET (+0100)

Mats O Nilsson (MON)
Personnummer 196004115132
mats.nilsson@stabelo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS O NILSSON"
Signerade 2022-03-23 11:00:29 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pehr
Åke Gunnar Wissén"
Signerade 2022-03-23 11:04:42 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS SCHEDIN"
Signerade 2022-03-23 11:00:02 CET (+0100)

Daniel Eriksson (DE)
daniel.eriksson@se.ey.com



Verifikat

Transaktion 09222115557465624277

+46702539892

Signerade 2022-03-23 14:35:18 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stabelo Fund 1 AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1–25 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av Bolånekrediter till verkligt värde

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Detaljerade upplysningar och beskrivning av området lämnas i årsredovisningen. Redovisningsprinciper samt viktiga antaganden och bedömningar framgår av not 1 och riskhantering anges i not 2. En beskrivning av finansiella tillgångarna värderade till verkligt värde lämnas i not 7. Per den 31 december 2021 uppgår finansiella tillgångar till 20 352 349 592 kr värderat till verkligt värde via resultaträkningen. Värderingen sker till verkligt värde till följd av Bolagets affärsmodell. Bolåneportföljen värderas till verkligt värde genom att använda sig av s.k. noll-kupong metoden. Vid värdering till verkligt värde justeras denna för kreditförluster. Värderingen utförs av oberoende värderingsfunktion. Finansiella tillgångarna ska värderas på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall och baseras på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Värderingen till verkligt värde kräver att bolaget gör bedömningar och antaganden av exempelvis kriterier för att identifiera en väsentlig ökning i marknadsrisk. Givet komplexiteten vid beräkningen och att det kräver att bolaget gör bedömningar och antaganden har värdering av bolåneportföljen ansetts vara ett särskilt betydelsefullt område.	Vi har granskat bolagets metod och process för oberoende värdering av finansiella tillgångar till verkligt värde. Vi har utvärderat huruvida bolagets antaganden och bedömning i samband med värderingen är i enlighet med IFRS 9. Vi har testat att data från underliggande system som används i modellerna för värdering är fullständig och korrekt. Vi har granskat och bedömt modellerna som används inklusive antagande och parameter samt kontrollerat modellens funktionalitet. Vi har även granskat och bedömt utfall av de modellvalideringar som har utförts och bedömt rimligheten i den makroekonomiska data som används. Vidare har vi tagit del av omvärderingen per bokslut och testat ett stickprov av lånen för att säkerställa korrekt beräkningsmetod. Vi har bedömt rimligheten i de manuella justeringar som utförts av bolaget avseende kreditförluster. I vår revision har vi använt våra interna modellspecialister för att bistå oss i de granskningsåtgärder vi utfört. Vi har även granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende risker och finansiella tillgångar är ändamålsenliga.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stabelo Fund 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2021 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 bolaget 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 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. 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.

Ernst & Young AB utsågs till Stabelo Fund 1 AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 13 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 4 april 2016.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Daniel Eriksson

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

DANIEL ERIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19730523xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-23 13:45:23 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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