

Styrelsen och verkställande direktören för

Svenska Bostadsfonden 11 AB (publ)

Org nr 556836-0381

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6
Eget kapital - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	9
Resultaträkning - moderbolaget	10
Balansräkning - moderbolaget	11
Eget kapital - moderbolaget	13
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Bostadsfonden 11 AB får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget, som skall äga och förvalta fastighetsbolag, är uppsatt att fungera som en fastighetsfond.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs med 26,7 % kapitalandel av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870. Med kapitalandel avses stamaktier mot totalt antal aktier.

Antal aktieägare är 581 st.

Röstetalet uppgår till 78,5%. Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Management AB och dess yttersta moderbolag AB Licenssystem, 556060-6815. Alla bolag har säte i Stockholm.

Verksamhetsåret

Resultatet efter skatt ökade som ett resultat av att fondens samtliga fastigheter under året avyttrades genom försäljning av helägda dotterbolag.

Totalt avyttrades 14 fastigheter, 437 lägenheter och 28 lokaler med en totalyta om 32.515 kvm. Fastigheterna var belägna i Kalmar, Simrishamn, Borgholm, Åstorp, Laholm, Karlskrona och Skövde.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 33,3 MSEK (35,6 MSEK), Rörelseresultatet blev 47 MSEK (12 MSEK).

Resultatet efter skatt uppgick till 41,3 MSEK (6,4 MSEK).

Moderbolagets resultat före skatt blev 42,7 MSEK (5,7 MSEK). Resultatet efter skatt blev 42,5 MSEK (5,7 MSEK).

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	33,3	35,6	35,5	25,6	23,9
Rörelseresultat	47,4	12,0	31,9	16,8	5,3
Resultat före skatt	42,1	6,9	27	11,8	-0,8
Totalt förvaltat yta (kvm) 31/12	0	32 515	33 325	32 668	25 017

Ekonomisk översikt för moderbolaget (MSEK), not 1

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-2,0	-2,3	-1,3	-1,1	-1,3
Resultat före skatt	42,7	5,7	25,7	10,8	-1,2
Soliditet	54,6%	68,1%	98,7%	71,3%	98,9%

Se not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Framtida utveckling

I samband med försäljning av fastighetsbolagen löstes samtliga krediter och bolaget har därmed inte längre några ränterisker eller andra finansiella risker.

Arbetet med fondens avveckling avslutas under 2018. Återbetalning beräknas ske av samtliga vinstandelslån och förlagslån, inklusive upplupen ränta, senast under våren 2019.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

	fritt eget kapital	110 006 258
	årets resultat	42 523 382
	Kronor	<u>152 529 640</u>
disponeras så att		
	till ägare av preferensaktier A utdelas	127 138 956
	till ägare av preferensaktier B utdelas	8 774 994
	till ägare av stamaktier utdelas	14 500 000
	i ny räkning överföres	2 115 690
	Kronor	<u>152 529 640</u>

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Föreslagen utdelning påverkar inte bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser, varken på kort eller lång sikt, och är därför förenlig med försiktighetsregeln.

Beträffande koncernens och moderföretagets resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt tillhörande noter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING Kostnadsslagsindelad (KSEK)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning		33 320	35 594
Fastighetskostnader	1	<u>-13 043</u>	<u>-14 957</u>
Driftsnetto		20 277	20 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-6 597</u>	<u>-2 098</u>
Bruttoresultat		13 680	18 539
Central administration	1, 2, 3	-7 929	-8 573
Vinst försäljning fastigheter		<u>41 622</u>	<u>1 989</u>
Rörelseresultat		47 373	11 955
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	6	142	150
Finansiella kostnader	7	<u>-5 397</u>	<u>-5 216</u>
Resultat efter finansiella poster		42 118	6 889
Skatt på årets resultat	9	<u>-796</u>	<u>-516</u>
Årets resultat		41 322	6 373

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	11	0	378 827
Inventarier	12	0	367
Pågående nyinvesteringar	13	0	2 308
		<u>0</u>	<u>381 502</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	15	0	140
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16	0	897
		<u>0</u>	<u>1 037</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		0	382 539
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	30
Fordringar hos koncernföretag		1 457	0
Skattefordran		0	124
Övriga fordringar		276	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	271
		<u>1 733</u>	<u>512</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		29 332	33 235
<u>Kassa och bank</u>		186 579	18 605
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		217 644	52 352
SUMMA TILLGÅNGAR		217 644	434 891

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING
(KSEK)**

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Aktiekapital		1 872	1 872
Övrigt tillskjutet kapital		108 428	108 428
Balanserat resultat inkl årets resultat		44 633	10 682
		<u>154 933</u>	<u>120 982</u>
SUMMA EGET KAPITAL		154 933	120 982

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar för uppskjuten skatt	18	0	1 836
Övriga avsättningar	19	0	5 839
		<u>0</u>	<u>7 675</u>

SKULDER

Långfristiga skulder

Vinstandelslån	20	900	900
Förlagslån	20	39 150	39 150
Skulder till kreditinstitut	21, 23	0	251 792
		<u>40 050</u>	<u>291 842</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	21, 23	0	1 824
Leverantörsskulder		0	4 179
Skulder till koncernföretag		19 411	445
Skatteskulder		56	251
Övriga skulder		650	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 544	7 543
		<u>22 661</u>	<u>14 392</u>

SUMMA SKULDER

62 711 306 234

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

217 644 434 891

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
(KSEK)**

2017		
Aktiekapital	Övrigt tillskjutet	Balanserat resultat
Ingående 2017-01-01		
1 872	108 428	25 681
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>		
Lämnad utdelning		-21 372
<i>Summa</i>		-21 372
Årets resultat		6 373
Utgående 2017-12-31	1 872	10 682

2018		
Aktiekapital	Övrigt tillskjutet	Balanserat resultat
Ingående 2018-01-01		
1 872	108 428	10 682
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>		
Lämnad utdelning		-7 371
<i>Summa</i>		-7 371
Årets resultat		41 322
Utgående 2018-12-31	1 872	44 633

**KONCERNENS
KASSAFLÖDESANALYS
(KSEK)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	42 118	6 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar anläggningstillgångar	6 597	2 098
Vinst från försäljning av anläggningstillgångar	-41 622	-1 989
Övriga poster	-678	201
Betald skatt	0	70
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>6 415</i>	<i>7 269</i>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	-1 345	142
Förändring kortfristiga skulder	9 300	3 268
Kassaflöde från löpande verksamheten	14 370	10 679
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga fastigheter	-4 718	-4 834
Förvärv av inventarier	-154	-234
Försäljning av fastigheter	415 560	19 665
Kassaflöde från investeringsverksamheten	410 688	14 597
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-253 616	-13 006
Utbetald utdelning	-7 371	-21 371
Förändring av kortfristiga placeringar	3 903	21 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-257 084	-12 497
Årets kassaflöde	167 974	12 779
Likvida medel vid årets början	18 605	5 826
Likvida medel vid årets slut	186 579	18 605
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Erhållen ränta	97	120
Erlagd ränta	-4 406	-5 001

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kostnadsslagsindelad (KSEK)			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1, 2	<u>-2 018</u>	<u>-2 278</u>
Rörelseresultat		-2 018	-2 278
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	47 034	5 924
Finansiella intäkter	6	97	120
Finansiella kostnader	7	<u>-2 647</u>	<u>-1 844</u>
Resultat efter finansiella poster		42 466	1 922
Bokslutsdispositioner	8		
Erhållna koncernbidrag		202	3 674
Lämnade koncernbidrag		-4	-1
Förändring av periodiseringsfonder		<u>0</u>	<u>83</u>
Resultat före skatt		42 664	5 678
Skatt på årets resultat	9	<u>-140</u>	<u>0</u>
Årets resultat		42 523	5 678

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING
(KSEK)**

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14	18 072	18 172
Uppskjuten skattefordran	15	0	140
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16	0	897
		<u>18 072</u>	<u>19 209</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 18 072 19 209

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	48 775	162 616
Övriga fordringar	130	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19
	<u>48 905</u>	<u>162 635</u>

Kortfristiga placeringar 29 332 33 235

Kassa och bank 186 579 18 602

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 264 816 214 472

SUMMA TILLGÅNGAR 282 888 233 681

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING
(KSEK)**

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 872

1 872

1 872

1 872

Fritt eget kapital

Överkursfond

108 428

108 428

Balanserat resultat

1 579

3 272

Årets resultat

42 523

5 678

152 530

117 378

SUMMA EGET KAPITAL

154 402

119 250

SKULDER

Långfristiga skulder

Vinstandelslån

20

900

900

Förlagslån

20

39 150

39 150

40 050

40 050

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

19

Skulder till koncernföretag

86 397

72 410

Övriga skulder

4

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 22

2 035

1 952

88 436

74 381

SUMMA SKULDER

128 486

114 431

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

282 888

233 681

MODERBOLAGET
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
(KSEK)

Ingående 2017-01-01
Lämnad utdelning
Årets resultat
Utgående 2017-12-31

2017		
Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserade vinstmedel
1 872	108 427	24 645
		-21 372
0	0	5 678
1 872	108 427	8 951

Ingående 2018-01-01
Lämnad utdelning
Årets resultat
Utgående 2018-12-31

2018		
Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserade vinstmedel
1 872	108 427	8 951
		-7 371
		42 523
1 872	108 427	44 103

Aktier utges i två serier, stamaktier med 10 röster och preferensaktier med en röst. Preferensaktierna har viss företrädesrätt till andel av bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut fanns 800 stamaktier, 2 109 preferens A och 87 preferens B. Kvotvärdet är 625 kronor per aktie.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Den väsentliga förändringen utgörs av att tillgången byggnader i enlighet med K3 nu är uppdelad i ett antal komponenter för respektive byggnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

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.

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.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgör eller på annat sätt utsläcks.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader, finansieringskostnader, aktiverade förbättringsåtgärder samt avsättningar gjorda i samband med förvärvet avseende planerade förbättringsåtgärder, se även not för Avsättningar. 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 om bedömningen är att en bestående värdenedgång sker. Ingen uppskrivning sker.

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5%
Inventarier	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 avskrivning 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 beroende av det material taket är gjort av.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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.

Inkomstskatt

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.

Moderbolaget äger inte själv några fastigheter, utan investerar endast indirekt i bostadsfastigheter genom fastighetsförvärv via egna dotterbolag. Gällande skattelagstiftning för försäljning av näringsbetingade aktier innebär att ingen skatt utgår på vinst vid försäljning. Styrelsen har gjort bedömningen att framtida försäljning av koncernens fastigheter kommer ske genom försäljning av aktierna i det dotterbolag som äger berörd fastighet utan någon skattebelastning. Styrelsen anser därför att eventuellt uppkomna uppskjutna skatteskulder i dotterbolag, som är beroende på temporära skattemässiga skillnader i dotterbolag ej ska påverka koncernens ställning och resultat. I koncernens balansräkning redovisas därför inte någon uppskjuten skatteskuld.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eventualförpliktelse

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

Definition av nyckeltal

Soliditet . Justerat eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

Koncernuppgifter

Bolaget ägs med kapitalandel 26,7% av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870. Röstetalet uppgår till 78,5%. Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Management AB och dess yttersta moderbolag AB Licenssystem, 556060-6815. Alla bolag har säte i Stockholm.

Övriga upplysningar

Av moderbolagets omsättning avser 0 (0) försäljning till koncernföretag. Inköp från koncernföretag uppgår till 1 203 (695). Dotterföretagens inköp från koncernföretag uppgår till 6 517 (6 295).

Marknadsvärdering av fastigheter har gjorts genom användning av kassaflödesmetoden. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av driftsnetton under en begränsad kalkylperiod, samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Perioden delas in i två delar, en kortare tidsperiod, vanligen 5 - 10 år, och en därpå följande evighetskapitalisering av driftnettot första året efter kalkylperioden, hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta.

Direktavkastningskravet har bedömts utifrån allmän marknadskänedom och analys av tidigare utförda affärer. Direktavkastningskravet ligger normalt inom intervallet 4 - 6%. Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används för att diskontera kassaflöden och restvärdet till värdetidpunkten. Kalkylräntan beräknas utifrån en nominell ränta på statsobligationer, normalt 10-åriga obligationer, och ett riskpåslag som bedöms utifrån fastighetens geografiska läge och fastighetskaraktär. Kalkylräntan utgår från den nominella riskfria räntan, ca 1 % med ett riskpåslag enligt ovan nämnda intervall.

Fastighetskostnader föregående år innehöll även administrativa tjänster från servicefunktionen på koncernnivå. Detta gällde fastighetsbolagen i fonden och uppgick till 6 295. Föregående års fastighetskostnader i koncernen borde därför uppgå till 14 957 istället för 21 252 och centrala kostnader skulle då rätteligen vara 8 573 istället för 2 278. Ändringen görs för att få ett riktigare driftsnetto och kunna jämföra sig med branschen i övrigt.

(Samtliga belopp i KSEK)

Not 2 Arvode till revisionsbolag

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
KPMG		
<i>Koncernen</i>		
Revisionsuppdrag	<u>331</u>	<u>507</u>
	331	507
<i>Moderbolaget</i>		
Revisionsuppdrag	<u>331</u>	<u>327</u>
	331	327

Not 3 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget

Moderbolaget och koncernen har inga anställda och inga löner eller ersättningar har utbetalats. Till styrelseledamöterna har totalt 15 (19) utbetalats, samt sociala kostnader med 2 (0).

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivning på byggnader	-6 528	-2 003
Avskrivning på inventarier	-69	-95
	<u>-6 597</u>	<u>-2 098</u>

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Anteciperad utdelning från dotterföretag	35 492	5 924
Resultat försäljning av dotterföretag	15 400	0
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-3 858	0
	<u>47 034</u>	<u>5 924</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Externa ränteintäkter	97	120
Övriga finansiella intäkter	44	30
	<u>142</u>	<u>150</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Externa ränteintäkter	97	120
	<u>97</u>	<u>120</u>

Not 7 Finansiella kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnad vinstandelslån	-184	-54
Ränta förlagslån	-1 566	-1 566
Externa räntekostnader	-2 777	-3 362
Övriga finansiella kostnader	-870	-234
	<u>-5 397</u>	<u>-5 216</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnad vinstandelslån	-184	-54
Ränta förlagslån	-1 566	-1 566
Övriga finansiella kostnader	-897	-224
	<u>-2 647</u>	<u>-1 844</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
<u>Erhållna koncernbidrag</u>		
SBF Holding 3 AB	202	0
SBF 11 Kronankaret Fastighets AB	0	898
SBF 11 Krongerdten Fastighets AB	0	790
SBF 11 Fastigheter 4 AB	0	704
SBF 4 Fastigheter 6 AB	0	1 282
	<u>202</u>	<u>3 674</u>
<u>Lämnade koncernbidrag</u>		
SBF 1 AB	-1	-1
SBF 4 Fastigheter 6 AB	-3	0
	<u>-4</u>	<u>-1</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-808	-729
Uppskjuten skatt	12	213
	<u>-796</u>	<u>-516</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-140	0
	<u>-140</u>	<u>0</u>

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skuldernas redovisade värden avviker från de skattemässiga.

En avstämning mellan årets redovisade skatteintäkt (-kostnad) och den skatteintäkt (-kostnad) som skulle uppstå om skattesatsen 22% beräknats på Resultat före skatt visas nedan.

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Redovisat resultat före skatt	42 118	6 889
Justerat för resultat i köpt/sålt bolag	0	0
	<u>42 118</u>	<u>6 889</u>
Beräknad skatt 22%	-9 266	-1 516
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	9 157	436
Skatteeffekt på temporära skillnader mot skattemässiga värden	415	691
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-1 102	-45
Skatt avseende föregående år	0	-82
Skatt på årets resultat	<u>-796</u>	<u>-516</u>

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Redovisat resultat före skatt	42 848	5 678
Beräknad skatt 22%	<u>-9 427</u>	<u>-1 249</u>
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	11 196	1 303
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-849	0
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-1 061	-44
Skatteeffekt på temporära skillnader mot skattemässiga värden	<u>0</u>	<u>-10</u>
Skatt på årets resultat	-140	0

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

fritt eget kapital	110 007
årets resultat	<u>42 523</u>
	152 530

disponeras så att

till ägare av preferensaktier A utdelas	127 139
till ägare av preferensaktier B utdelas	8 775
till ägare av stamaktier utdelas	14 500
i ny räkning överföres	<u>2 116</u>
	152 530

Not 11 Byggnader och mark

<i>Koncernen</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	294 150	303 705
Årets inköp/investeringar	4 718	4 799
Årets förvärv	0	0
Årets försäljningar	<u>-298 868</u>	<u>-14 354</u>
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	294 150
 Ingående avskrivningar	 -6 028	 -4 079
Årets försäljningar	12 556	54
Årets avskrivningar	<u>-6 528</u>	<u>-2 003</u>
Ackumulerade avskrivningar	0	-6 028
 <u>Pågående uppgradering</u>		
Ingående värde	5 839	6 520
Återförda beslut	-5 839	-4
Genomförda uppgraderingar	<u>0</u>	<u>-677</u>
Utgående värde	0	5 839

Mark

Ingående anskaffningsvärde	84 866	88 238
Årets förvärv	0	0
Årets försäljningar	-84 866	-3 372
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	84 866

Utgående bokfört värde	0	378 827
varav byggnader	0	293 961

En marknadsvärdering av fastigheten visar att värdet ligger inom intervallet +10 % till -5 % jämfört med det bokförda värdet.

Skattemässigt restvärde byggnader	0	154 267
-----------------------------------	---	---------

Not 12 Inventarier

<i>Koncernen</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	710	476
Årets inköp	154	234
Årets förvärv	0	0
Årets försäljningar	-864	0
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	710

Ingående avskrivningar	-343	-248
Årets försäljningar	412	0
Årets avskrivningar	-69	-95
Ackumulerade avskrivningar	0	-343

Utgående bokfört värde	0	367
------------------------	---	-----

Not 13 Pågående nyinvesteringar

<i>Koncernen</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående värde	2 308	2 273
Årets förändring	4 215	435
Årets färdigställande	-4 872	-400
Årets försäljningar	-1 651	0
Utgående värde	0	2 308

Not 14 Andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	18 172	18 172
Årets förvärv/försäljningar	-100	0
Årets nedskrivningar	0	0
Ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 072</u>	<u>18 172</u>

Samrliga dotterföretagen ägs
till 100%. Bolagen har säte i Stockholm.

<u>Bolag</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Eget Kapital</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
SBF 11 Fastigheter 4 AB, org.nr 556916-1432				
	25 327	25 378	500	50
SBF 4 Fastigheter 6 AB, org.nr 556716-4610				
	10 165	10 266	1 000	100
SBF 11 Holding 3 AB, org.nr 559071-0066				
	-3 857	51	500	50
Svenska Bostadsfonden 1 AB, org.nr 556643-6027				
	<u>0</u>	<u>18 402</u>	<u>1 500</u>	<u>17 872</u>
Summa	31 635	54 096	3 500	18 072

Not 15 Uppskjuten skattefordran

<i>Koncernen</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående saldo	140	140
Upplöst under året	<u>-140</u>	<u>0</u>
	0	140
Uppskjuten skattefordran i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>140</u>
	0	140
<i>Moderbolaget</i>		
Ingående saldo	140	140
Upplöst under året	<u>-140</u>	<u>0</u>
	0	140
Uppskjuten skattefordran i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>140</u>
	0	140

Not 16 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Kostnader avseende upplåning av förlagslån och vinstandelslån fördelas över lånens löptid.

Not 17 Obeskattade reserver

<i>Moderbolaget</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Periodiseringsfond år 2015	0	83
	<u>0</u>	<u>83</u>

Not 18 Avsättning för uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Avsättning för uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	424
Avsättning för uppskjuten skatt på överavskrivningar	0	1 412
	<u>0</u>	<u>1 836</u>

Not 19 Övriga avsättningar

I samband med förvärv av fastigheter fastställs behovet av ytterligare investeringar och renoveringar för att få fastigheterna i det skick investeringsbeslutet innebär. Bedömt tillkommande investeringsbehov avsätts vid förvärvet och avsättningen upplöses i takt med att identifierade förbättringsåtgärder genomförs.

<i>Koncernen</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående värde	5 839	6 520
Återförda beslut	-5 839	-4
Genomförda uppgraderingar	0	-677
Utgående värde	<u>0</u>	<u>5 839</u>

Not 20 Vinstandelslån och Förlagslån

På vinstandelslånen utgår ränta vilken är beroende på bolagets redovisade vinst. Beslut om räntans storlek tas av bolagsstämman. Lånen löses under 2019.

På förlagslånen utgår ränta med 4%. Lånen löses under 2019.

Not 21 Skulder till kreditinstitut

<i>Koncernen</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förfaller inom 1 år	0	1 824
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	0	251 792
Förfaller senare än 5 år	0	0
	<u>0</u>	<u>253 616</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	0	2 651
Förutbetalda ränteutgifter	0	44
Upplupna räntekostnader	1 750	1 629
Upplupen fastighetsskatt	0	1 083
Övriga upplupna kostnader	794	2 136
	<u>2 544</u>	<u>7 543</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna räntekostnader	1 750	1 620
Övriga upplupna kostnader	285	332
	<u>2 035</u>	<u>1 952</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Koncernen</i>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	0	267 015

Moderbolaget

Borgen för dotterföretagens fastighets- krediter	0	253 616
---	---	---------

Samtliga säkerheter har varit ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: justerat eget kapital, inklusive vinstandelslån & förlagslån vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

Not 25 Händelse efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2019-

Per Åke Eliasson
Ordförande

Tord Magnusson

Daniel Gorosch
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-
KPMG AB

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Bostadsfonden 11 AB (publ), org. nr 556836-0381

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Bostadsfonden 11 AB (publ) avseende räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av respektive resultat och kassaflöde för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget respektive för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga 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 för att redovisningen ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som bedöms vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig till följd av oegentligheter eller av misstag och fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. De upplyser vid behov om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och förutsättningarna för att utgå från ett antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs inte om styrelsen och verkställande direktören avser att föreslå likvidation av bolaget, att verksamheten ska upphöra eller om det inte finns realistiska alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller väsentligen missvisande uppgifter vare sig till följd av oegentligheter eller av misstag och fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka väsentligen missvisande uppgifter om sådana skulle uppkomma i årsredovisningen och koncernredovisningen. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter eller av misstag och fel. Uppgifterna anses anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet ISA använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen och koncernredovisningen till följd av oegentligheter misstag eller fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om det är till följd av misstag och fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för revisionen. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

- utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i de styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar som görs vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen.
- tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen och verkställande direktören vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen utgår från ett antagande om fortsatt drift. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Om vårt ställningstagande är att det finns sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer måste vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen och koncernredovisningen som avser dessa faktorer. Är sådana upplysningar otillräckliga måste vi modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivandet av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser medföra eller ändrade förhållanden innebära att ett bolag och en koncern inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen samt om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi ändamålsenliga och tillräckliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att kunna avge 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 genomförandet. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser som gjorts under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi utfört revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Bostadsfonden 11 AB (publ) under räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till disposition av bolagets vinst.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt 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 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 disposition av bolagets vinst. 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 eget kapital i moderbolagets och i koncernen, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt likviditet och övriga faktorer.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande

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. Därvid ska verkställande direktören bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag samt för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen av förvaltningen är att inhämta revisionsbevis för att med 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.

Syftet med revisionen av förslaget till disposition av bolagets vinst är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

sättningsskyldighet gentemot bolaget eller att ett förslag till disposition av bolagets vinst inte vore förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptisk förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till disposition av bolagets vinst grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 disposition av bolagets vinst har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta, i syfte att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 15 mars 2019

KPMG AB

Per Gustafsson

Auktoriserad revisor