Styrelsen och verkställande direktören för

Svenska Bostadsfonden 12 AB (publ)

Org nr 556920-6393

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

Innehåll: sida

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
Kassaflödesanalys - moderbolaget	14
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Bostadsfonden 12 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. Den 31 december 2018 uppgick tecknat och inbetalt kapital till 222,2 MSEK. Fonden är stängd för ytterligare emissioner.

Den 31 december 2018 ägde Fonden, genom helägda dotterbolag, 15 fastigheter med 544 lägenheter och 39 lokaler med en totalyta om 40 223 kvm. Fastigheterna är belägna i Kalmar, Laholm, Borgholm, Örkelljunga, Ystad och Kävlinge.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs med kapitalandel 42,2% av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870. Med kapitalandel avses stamaktier mot totalt antal aktier.
Antal aktieägare är 777 st.
Röstetalet uppgår till 88,0%. Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Management AB och dess yttersta moderbolag AB Licenssystem, 556060-6815. Alla bolag har säte i Stockholm.

Verksamhetsåret

Marknaden för hyresfastigheter var fortsatt mycket stark under 2018. Låga räntor, litet utbud och stor bostadsbrist samt brist på bra investeringsalternativ har pressat ner kraven på direkt-avkastning. Intresset för såväl bostadsfastigheter som kontorsfastigheter har varit stort och av-kastningen på alternativa placeringar, som t.ex. statsobligationer, ses som ett sämre alternativ.

I november 2018 avyttrades fastigheten Kalmar Rapsen 6 med 72 lägenheter och 2 lokaler samt i december avyttrades fastigheterna Björnen 2-6 och Vesslan 1 i Simrishamn med totalt 159 lägenheter och en lokal. Försäljningarna utfördes genom bolagsaffärer.

Koncernens hyresintäkter uppgick till 55,5 MSEK (56,4 MSEK). Rörelseresultatet blev 22,8 MSEK (23,3 MSEK) och resultatet efter skatt uppgick till 13,4 MSEK (15,3 MSEK), Det goda resultatet för 2017 och 2018 beror huvudsakligen på resultat vid bolagsförsäljningar. Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 12,6 MSEK (15,1 MSEK). Resultatet efter skatt blev 11,7 MSEK (13,7 MSEK).

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	55,5	56,4	52,8	26,5	6,6
Rörelseresultat	22,8	23,3	15,1	6,5	0,9
Resultat före skatt	15,0	16,8	9,0	3,3	0,3
Totalt förvaltad yta (kvm) 31/12	40 223	55 723	56 729	52 784	24 273

Ekonomisk översikt för moderbolaget (MSEK) Not 1

Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiellt netto	5,5	4,4	-6,3	-1,2	-0,2
Soliditet	72%	69%	84%	67%	69%

Framtida utveckling

Hyresförhandlingarna för 2019 förväntas ge högre utfall än 2018 på grund av låga räntor och låg inflation. Nivån kan komma att ligga mellan 1,3 % och 1,6%. För begränsade renoverings-program på specifika orter med i förväg avtalad hyra ger hyreshöjningarna dock betydligt mer. Den politiska diskussionen om bristen på bostäder fortsätter samtidigt som hyrorna för nyproducerade hyreslägenheter väsentligt överstiger många av Sveriges bostadssökandes betalningsförmåga.

Räntorna, som ligger på historiskt låga nivåer, förväntas vara fortsatt låga under 2019. Kreditmarknaden kan dock ändras som en följd av ökande krav från Finansinspektionen på totalkapitaliseringskrav. För företag med hög risk och fastighetsbolag med hög belåningsgrad kan de ökade kapitalkraven innebära att det blir svårare att få krediter och/eller att bankernas marginal ökar.

Den finansiella risken hanteras genom räntesäkringar och till viss del bundna räntor, när detta bedöms som marknadsmässigt bäst. Fonden har för närvarande inga räntesäkringar, men ränte-utvecklingen följs upp kontinuerligt. Av fastighetskrediterna förfaller 1 % inom ett år och 99 % mellan ett och fem år. Samtliga lån är säkerställda fastighetskrediter hos bank.

Genom egen förvaltning säkerställs en hög kvalité på såväl förvaltning som service till våra hyresgäster. Miljö- och hållbarhetsarbetet är en självklar del i förvaltningen, vilket bland annat innebär att beprövade och miljövänliga material används vid renoveringar och att energiförbrukningen minskas så långt som möjligt genom att använda fjärrvärme, bergvärme eller värmeväxlare. Källsortering installeras i de fastigheter som fortfarande saknar det och förvaltningsorganisationen utnyttjar i möjligaste mån miljövänliga transportmedel. Fonden bedriver ingen verksamhet med tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken (9kap 6§).

Sammanfattningsvis ser vi positivt på såväl verksamhetsåret 2019 som Fondens utveckling och avkastning över tiden.

Förslag till disposition av bolagets vinst
Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

fritt eget kapital		199 576 908
årets resultat		11 707 168
	Kronor	211 284 076

disponeras så att

till ägare av preferensaktier A utdelas		28 092 500
till ägare av preferensaktier B utdelas		6 950 010
till ägare av stamaktier utdelas		0
i ny räkning överföres		176 241 566
	Kronor	211 284 076

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.

Ingen utdelning föreslås till stamaktieägaren.

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (KSEK)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning		55 514	56 446
Fastighetskostnader		-23 884	-24 324
Driftsnetto		**31 630**	**32 122**
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 370	-3 381
Bruttoresultat		**28 260**	**28 741**
Central administration	2, 3	-13 216	-13 007
Vinst försäljning fastigheter		7 775	7 552
Rörelseresultat		**22 819**	**23 286**
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	5	56	39
Finansiella kostnader	6	-7 843	-6 503
Resultat efter finansiella poster		**15 032**	**16 822**
Skatt på årets resultat	8	-1 605	-1 535
Årets resultat		**13 427**	**15 287**

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	441 914	615 826
Inventarier	11	696	688
Pågående nyinvesteringar	12	10 214	6 826
		452 824	623 340
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	14	55	55
Övriga finansiella anläggningstillgångar	15	784	2 271
		839	2 326
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		453 663	625 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52	0
Fordringar hos koncernföretag		168	0
Skattefordran		0	928
Övriga fordringar		3 804	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240	589
		4 264	1 542
Kortfristiga placeringar		5 155	12 125
Kassa och bank		91 007	24 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		100 426	38 374
SUMMA TILLGÅNGAR		**554 089**	**664 040**

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		1 184	1 184
Övrigt tillskjutet kapital		193 066	193 066
Balanserat resultat inkl årets resultat		21 866	13 980
		216 116	208 230
SUMMA EGET KAPITAL		216 116	208 230
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	2 413	2 396
Övriga avsättningar	19	5 331	8 056
		7 744	10 452
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Förlagslån	20	28 500	28 500
Skulder till kreditinstitut	21	283 963	393 409
		312 463	421 909
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	2 925	3 543
Leverantörsskulder		4 108	6 692
Skulder till koncernföretag		366	739
Skatteskulder		1 268	3 285
Övriga skulder		1 514	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 585	8 821
		17 766	23 449
SUMMA SKULDER		330 229	445 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**554 089**	**664 040**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
KONCERN

	2017		
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	**1 184**	**193 066**	**345**
Transaktioner med koncernens ägare			
Utdelning			-1 652
S.a transaktioner med koncernens ägare			-1 652
Årets resultat			15 287
Belopp vid årets utgång	**1 184**	**193 066**	**13 980**

	2018		
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	**1 184**	**193 066**	**13 980**
Transaktioner med koncernens ägare			
Utdelning			-5 541
S.a transaktioner med koncernens ägare			-5 541
Årets resultat			13 427
Belopp vid årets utgång	**1 184**	**193 066**	**21 866**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (KSEK)	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	15 032	16 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar anläggningstillgångar	3 370	3 381
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-7 775	-7 552
Övriga poster	136	162
Betald skatt	-2 381	63
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*8 382*	*12 876*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-3 650	210
Förändring kortfristiga skulder	-3 324	4 515
Kassaflöde från löpande verksamheten	**1 408**	**17 601**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	0	0
Investering i befintliga fastigheter	-11 697	-7 725
Förvärvade inventarier	-183	-41
Förvärvade långfristiga fordringar	0	-1 331
Försäljning av fastigheter	184 076	25 070
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	1 331	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**173 527**	**15 973**
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	0	0
Amortering av lån	-110 064	-15 076
Utbetald utdelning	-5 541	-1 652
Förändring av kortfristiga placeringar	6 970	-12 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-108 635**	**-28 741**
Årets kassaflöde	**66 300**	**4 833**
Likvida medel vid årets början	24 707	19 874
Likvida medel vid årets slut	**91 007**	**24 707**

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Erhållen ränta	56	39
Erlagd ränta	-6 432	-6 315

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING Kostnadsslagsindelad (KSEK)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-2 547	-3 059
Rörelseresultat		**-2 547**	**-3 059**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	9 379	8 760
Finansiella intäkter	5	30	13
Finansiella kostnader	6	-1 326	-1 301
Resultat efter finansiella poster		**5 536**	**4 413**
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 086	-2 367
Erhållna koncernbidrag	7	8 137	13 058
Resultat före skatt		**12 587**	**15 104**
Skatt på årets resultat	8	-880	-1 400
Årets resultat		**11 707**	**13 704**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	200	200
Övriga finansiella anläggningstillgångar	15	784	940
		984	1 140
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		984	1 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		201 546	255 389
Förskottsfakturerade förvärvskostnader	16	3 601	3 601
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	19
		205 149	259 009
Kortfristiga placeringar		5 155	12 125
Kassa och bank		91 007	24 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		301 311	295 844
SUMMA TILLGÅNGAR		**302 295**	**296 984**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 184	1 184
		1 184	1 184
Fritt eget kapital			
Överkursfond		193 066	193 066
Balanserat resultat		6 511	-1 652
Årets resultat		11 707	13 704
		211 284	205 118
SUMMA EGET KAPITAL		212 468	206 302
OBESKATTADE RESERVER	17	7 693	6 607
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Förlagslån	20	28 500	28 500
		28 500	28 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	19
Skulder till koncernföretag		49 758	50 285
Skatteskulder		2 280	3 781
Övriga skulder		87	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 509	1 490
		53 634	55 575
SUMMA SKULDER		82 134	84 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**302 295**	**296 984**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
MODERBOLAGET

	2017		
	Bundet eget kapital	**Fritt eget kapital**	
	Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserade vinstmedel
Belopp vid årets ingång	**1 184**	**193 066**	**0**
Justering emissionskostnader tidigare år	0	0	0
Lämnad utdelning			-1 652
Årets resultat			13 704
Belopp vid årets utgång	**1 184**	**193 066**	**12 052**

	2018		
	Bundet eget kapital	**Fritt eget kapital**	
	Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserade vinstmedel
Belopp vid årets ingång	**1 184**	**193 066**	**12 052**
Lämnad utdelning	0		-5 541
Årets resultat	0		11 707
Belopp vid årets utgång	**1 184**	**193 066**	**18 218**

Aktier utges i tre serier, stamaktier med 10 röster och preferensaktier serie A och preferensaktier serie B med en röst. Preferensaktierna har viss företrädesrätt till andel av bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut fanns 2 500 stamaktier, 3 305 preferens A och 114 preferens B. Kvotvärdet är 200 kronor per aktie.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (KSEK)	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 536	4 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Anteciperad utdelning	-9 379	-8 760
Övriga poster	156	156
Betald skatt	-2 381	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*-6 068*	*-4 191*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	63 239	-40 738
Förändring kortfristiga skulder	-440	50 372
Kassaflöde från löpande verksamheten	**56 731**	**5 443**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Koncernbidrag	8 137	13 058
Utbetald utdelning	-5 541	-1 652
Kortfristiga placeringar	6 970	-12 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**9 566**	**-607**
Årets kassaflöde	**66 297**	**4 836**
Likvida medel vid årets början	24 710	19 874
Likvida medel vid årets slut	**91 007**	**24 710**

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Erhållen utdelning	9 379	8 760
Erhållen ränta	30	13
Erlagd ränta	-1 170	-1 144

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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 realiseras, 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 tilläggsköpeskilling. 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 42,2% av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870. Röstetalet uppgår till 88,0%. Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Management AB och dess yttersta moderbolag, AB Licenssystem, 556060-6815, med säte i Stockholm.

Övriga upplysningar
Av bolagets omsättning avser 0 (0) försäljning till koncernföretag. Inköp från koncernföretag uppgår till 1 784 (1 279). Dotterföretagens inköp från koncernföretag uppgår till 10 934 (9 948).

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 evighetskapitalsering av driftnettot första året efter kalkylperioden, hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta.

Direktavkastningskravet har bedömts utifrån allmän marknadskännedom och analys av tidigare utförda affärer. Direktavkastningskravet ligger normalt inom intevallet 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 10 631. Föregående års fastighetskostnader i koncernen borde därför uppgå till 24 324 istället för 34 955 och centrala kostnader skulle då rätteligen vara 13 007 istället för 2 376. Ändringen görs för att få ett riktigare driftsnetto och kunna jämföra sig med branschen i övrigt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER
(Samtliga belopp i KSEK)

Not 2 Arvode till revisionsbolag

KPMG

Koncernen	2018	2017
Revisionsuppdrag	436	471
Övriga uppdrag	0	0
	436	471
Moderbolaget		
Revisionsuppdrag	266	231
Övriga uppdrag	0	0
	266	231

Not 3 Anställda och personalkostnader

Koncernen och moderbolaget	2018	2017
Styrelsearvode	17	19

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2018	2017
Anteciperad utdelning från dotterföretag	9 379	8 760
	9 379	8 760

Not 5 Finansiella intäkter

Koncernen	2018	2017
Externa ränteintäkter	56	39
	56	39
Moderbolaget		
Externa ränteintäkter	30	13
	30	13

Not 6 Finansiella kostnader

Koncernen	2018	2017
Ränta förlagslån	-1 140	-1 140
Externa räntekostnader	-5 272	-5 181
Övriga finansiella kostnader	-1 431	-182
	-7 843	-6 503
Moderbolaget		
Ränta förlagslån	-1 140	-1 140
Externa räntekostnader	-30	-4
Övriga finansiella kostnader	-156	-157
	-1 326	-1 301

Not 7 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2018	2017
Erhållna koncernbidrag		
SBF 12 Holding 1 AB	815	3 410
SBF 12 Holding 2 AB	2 369	2 707
SBF 12 Holding 3 AB	4 953	6 941
	8 137	13 058

Not 8 Skatt på årets resultat

Koncernen	2018	2017
Aktuell skatt	-1 427	-1 422
Uppskjuten skatt	-178	-113
	-1 605	-1 535
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-880	-1 400
	-880	-1 400

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.

Koncernen	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	15 032	16 822
Beräknad skatt 22%	-3 308	-3 702
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 715	1 690
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-8	-51
Skatt avseende föregående år	-162	1
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	4
Skatt i sålda bolag	21	0
Skatteeffekt på temporära skillnader mot skattemässiga värden	142	526
Skatteeffekt ränteintäkter på periodiserings-fonder	-5	-3
Skatt på årets resultat	-1 605	-1 535

Moderbolaget	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	12 587	15 104
Beräknad skatt 22%	-2 769	-3 323
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	2 063	1 927
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-7	-1
Skatt avseende föregående år	-162	0
Skatteeffekt ränteintäkter på periodiserings-fonder	-5	-3
Skatt på årets resultat	-880	-1 400

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

fritt eget kapital		199 577
årets resultat		11 707
	Kronor	211 284

disponeras så att

till ägare av preferensaktier A utdelas		28 092
till ägare av preferens B utdelas		6 950
till ägare av stamaktier utdelas		0
i ny räkning överföres		176 242
	Kronor	211 284

Not 10 Byggnader och mark

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	486 192	492 320
Årets inköp	6 692	7 034
Årets försäljningar	-136 871	-13 162
Ackumulerat anskaffningsvärde	356 013	486 192
Ingående avskrivningar	-7 535	-4 573
Årets försäljningar	3 270	240
Årets avskrivningar	-3 254	-3 202
Ackumulerade avskrivningar	-7 519	-7 535
Pågående uppgradering		
Ingående värde	8 056	8 150
Återförda beslut	-2 725	0
Genomförda uppgraderingar	0	-94
Utgående värde	5 331	8 056
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	129 113	133 709
Årets försäljningar	-41 024	-4 596
Ackumulerat anskaffningsvärde	88 089	129 113
Utgående bokfört värde	441 914	615 826
varav byggnader	353 825	486 713

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

Skattemässigt restvärde byggnader	112 439	146 834

Not 11 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	992	951
Årets inköp	183	41
Årets försäljningar	-112	0
Ackumulerat anskaffningsvärde	1 063	992
Ingående avskrivningar	-304	-125
Årets försäljningar	53	0
Årets avskrivningar	-116	-179
Ackumulerade avskrivningar	-367	-304
Utgående bokfört värde	696	688

Not 12 Pågående nyinvesteringar

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	6 826	6 135
Årets förändring	3 388	691
Utgående värde	10 214	6 826

Not 13 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	200	200
Årets investeringar	0	0
Ackumulerat anskaffningsvärde	200	200

Dotterföretagen ägs till 100% och bolagen har säte i Stockholm.

	Årets resultat	Eget kapital	Antal aktier	Bokfört värde
SBF 12 Holding 1 AB, 556930-5500				
	5847	5898	500	50
SBF 12 Holding 2 AB, 556992-4995				
	544	594	500	50
SBF 12 Holding 3 AB, 556745-9408				
	2988	3088	1 000	100
Summa	9 379	9 580	2 000	200

Not 14 Uppskjuten skattefordran

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående saldo	55	81
Nyttjat under året	0	-26
	55	55
Koncernen		
Uppskjuten skattefordran på överavskrivningar	55	55
	55	55

Not 15 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Kostnader avseende upplåning av förlagslån fördelas över lånens löptid.

Not 16 Förskottsfakturerade förvärvskostnader

Bolaget har betalat förmedlingsprovision/courtage för pågående och nedlagt arbete avseende kommande fastighetsförvärv. Allt eftersom fastigheterna tillträds kommer dessa utgifter läggas till fastigheternas anskaffningsvärde.

Not 17 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	6 607	4 240
Förändring periodiseringsfond	1 086	2 367
Utgående värde	7 693	6 607

Not 18 Avsättning för uppskjuten skatt

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Avsättning för uppskjuten skatt på överavskrivningar	720	942
Avsättning för uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 693	1 454
	2 413	2 396

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 genomföres.

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	8 056	8 150
Återförda beslut	-2 725	0
Genomförda uppgraderingar	0	-94
Utgående värde	5 331	8 056

Not 20 Förlagslån

På förlagslånen utgår ränta med 4%. Lånen avses löpa t.o.m. 2023.

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom 1 år	2 925	3 543
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	283 963	393 409
Förfaller senare än 5 år	0	0
	286 888	396 952

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 713	4 077
Upplupna räntekostnader	1 140	1 160
Upplupen fastighetsskatt	1 174	1 402
Övriga upplupna kostnader	2 558	2 182
	7 585	8 821
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	1 140	1 140
Övriga upplupna kostnader	369	350
	1 509	1 490

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	359 710	477 877
Moderbolaget		
Borgen för dotterföretagens fastighets-krediter	286 888	396 952

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2019- 04-29

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 12 AB (publ), org. nr 556920-6393

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Bostadsfonden 12 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 samt av respektive resultat och kassaflöden för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning 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 koncernens enheter samt har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och för att redovisningen ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som bedöms vara erforderlig för att kunna upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentligen missvisande uppgifter vare sig till följd av oegentligheter, misstag eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta med verksamheten. Det ska upplysas om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att föreslå likvidation av bolaget, att verksamheten ska upphöra eller om det saknas realistiskt alternativ till att göra endera 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, misstag eller 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 enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en i årsredovisningen uppkommen, missvisande uppgift. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och 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 med ISA använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag 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 vår revision. 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 destyrelsens och verkställande direktörens uppskattningar som görs i samband med upprättandet av redovisningen.

- tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen och verkställande direktören utgår antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 verksamheten. Finns sådana osäkerhetsfaktorer ska vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen som avser dessa faktorer. Är sådana upplysningar otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden medföra att ett bolag och en koncern likväl inte längre skulle kunna fortsätta med verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen och 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 göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi utfört revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Bostadsfonden 12 AB 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 i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernens enheter 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 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 moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar och därvid bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag samt för att medelsförvaltningen ska hanteras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen av förvaltningen 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.

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

Vid utförande av revision i enlighet med god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. 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 disposition av bolagets vinst har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 april 2019

KPMG AB

Per Gustafsson

Auktoriserad revisor