SBF BOSTAD

ÅRSREDOVISNING 2019

SBF Bostad AB (publ)
Org: 559056-4000

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

INNEHÅLL

Året i korthet 4
Förvaltningsberättelse 5
Finansiella rapporter 16
Tilläggsupplysningar och noter till de finansiella rapporterna 25
Styrelsens intygande 48
Nyckeltal 49
Definitioner 50

ÅRET I KORTHET

ÖVERSIKT

SBF Bostad AB (”Fonden”) gjorde sin första investering hösten 2016 och har idag ett säkrat åtagande om 482,4 miljoner kronor från ca 1 000 aktieägare. Fonden har investerat i 47 bostadsfastigheter med sammanlagt 920 lägenheter på nio olika orter i Sverige, med ett totalt marknadsvärde på 947 miljoner kronor.

STRATEGISKA HÖJDPUNKTER

Under året har fokus legat på att attrahera ytterligare kapital till fonden för att säkerställa möjligheterna till ytterligare förvärv av fastigheter. Målet har varit att växa portföljen för att på så sätt erhålla en högre avkastning, sprida riskerna ytterligare, samt uppnå en mer kostnadseffektiv förvaltning när fasta kostnader kan fördelas på ett större bestånd. Under 2019 har fonden tillförts 197 miljoner kronor via nyemissioner och de medlen har tillsammans med nya lån använts till att förvärva 25 fastigheter till ett värde av 448 miljoner kronor.

FINANSIELLA HÖJDPUNKTER

Tillväxten i beståndet har medfört ökade intäkter med 62% och ett ökat driftnetto med 66% jämfört med föregående år, detta trots att de flesta förvärv skedde under andra halvåret och därmed ännu inte bidragit med sina helårsresultat till koncernen. Årets resultat per A-aktie tredubblades jämfört med föregående år till 3 316 kr per aktie (1 077). Styrelsens förslag till utdelning på 1 200 kr per aktie innebär en ökning med 9% från fjolårets 1 100 kr.

EN FRAMÅTBLICK

Målsättningen för 2020 är att fortsätta fondens tillväxtresa genom emissioner och via egna intjänade medel. Det nya kapitalet skall användas till förvärv av nya fastigheter och på så sätt förbättra diversifieringen av portföljen och samtidigt erhålla en högre avkastning genom en mer kostnadseffektiv förvaltning.

NYCKELTAL

	2019	2018
Hyresintäkter, tkr	51 889	31 987
Driftnetto, tkr	30 242	18 215
Förvaltningsresultat, tkr	1 065	2 610
Periodens resultat, tkr	31 442	6 069
Överskottsgrad netto, %	58,3	56,9
Eget kapital, tkr	509 400	289 760
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, kr	54 112	51 633
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	1,6
Belåningsgrad, %	57,5	59,9
Fastigheternas bokförda värde, tkr	947 400	479 200
Uthyrningsbar yta, kvm	72 227	34 873
Antal lägenheter, st	920	393

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för SBF Bostad AB (publ), ("SBF Bostad") org nr 559056-4000, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019. Årsredovisningen omfattar sidorna 5-48. Bolaget namnändrades under 2019 från tidigare Svenska Bostadsfonden 14 AB till nuvarande SBF Bostad AB (publ).

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

SBF Bostad är ett aktiebolag som utifrån sin fondliknande struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF) och erbjuder direktinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter.

Per den 31 december 2019 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag, 47 fastigheter med 920 lägenheter och en totalyta om 72 227 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Osby, Skellefteå samt Örkelljunga. SBF Bostad förvaltas av SBF Management AB, ("SBM"), som står under Finansinspektionens tillsyn. SBM har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, fyra AIF-fonder som äger cirka 3 200 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 3,4 miljarder kronor.

Den förhållandevis låga risken i bostadshyresfastigheter innebär att en placering i SBF Bostad skapar en förutsägbarhet i ett långsiktigt sparande. Investeringsformen lämpar sig för såväl privatpersoner och företag som för stiftelser och institutioner.

Bolaget har sedan start genomfört nyemissioner som tillfört cirka 482 miljoner kronor i investerarkapital.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets ägande är fördelat mellan två aktietyper; stamaktier och A-aktier. Båda aktieslagen har emitterats till kvotvärdet 200 kronor per aktie. A-aktien har emitterats till överkurs, vilket innebär att teckningskursen som överstiger 200 kronor har tillförts överkursfonden. För ytterligare information kring kvotvärde och överkursfond, se not 21.

HÅLLBARHET

Fonden har en utarbetad miljöpolicy vilken man arbetar efter. Det finns även en målsättning att mäta energiförbrukningen, uppdelad på förnybar energi och ej förnybar energi, utsläpp av växthusgaser, vattenförbrukning samt avfall och typ av avfall, givet att detta inte påverkar avkastningen negativt. Fonden arbetar för att definiera nyckeltal och att börja mäta och redovisa dessa inom en snar framtid.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, politisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrader och hyresnivåer. Förväntningar om inflationen styrräntan och påverkar därmed SBF Bostads finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en betydande kostnadspost för fonden och på längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på SBF Bostads resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också fondens kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även

avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre räntor samt ökade kostnader skulle kunna få en negativ effekt på SBF Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

SBF Bostads Fastigheter

Fondens förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheterna påverkas därvid av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Därutöver finns en risk att enstaka fastigheter kan vara felaktigt värderade. Såväl fastighetsspecifika försämringar som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på SBF Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansiering

SBF Bostads räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2019 till 545 miljoner kronor. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. SBF Bostads förmåga att betala sina skulder, i övrigt uppfylla sina förpliktelser och leva upp till villkoren och bestämmelserna i kreditavtalen liksom dess allmänna förmåga att refinansiera sina lån och erlägga betalningar i enlighet med sina åtaganden, beror bland annat på fondens framtida resultat. Vissa delar av SBF Bostads framtida resultat beror av ekonomiska, finansiella, konkurrensrelaterade och andra faktorer som ligger utanför SBF Bostads kontroll. Om fonden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om fonden inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för SBF Bostad oförmånliga villkor, eller inte alls, kan det få en väsentlig negativ inverkan på SBF Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Övriga risker

Till övriga risker räknas bland annat regulatoriska risker, som exempelvis tillstånd, att hantera över tid. Likaså utvärderas och hanteras den aktuella skattelagstiftningen och eventuella lagförändringar som kan påverka verksamheten.

Genom SBM, i egenskap av anlitad AIF-förvaltare, har SBF Bostad avtal med en erfaren förvaltare som tillhandahåller erforderliga resurser för att följa detta och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen. Bolagets fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderare, för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed delägarnas, marknadsvärde på sina investeringar.

Läs mer om SBF Bostads risker under Not 1 Redovisningsprinciper.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolaget betalar inga arvoden till ledande befattningshavare, vd och styrelse arvoderas från SBF Management AB, med ett undantag. Per-Åke Eliasson är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den oberoende personen är tillika ordförande och den ende som uppbär arvode, vilket föreslås bli 100 000kr för 2020.

VERKSAMHETSÅRET

Hyresintäkter
Hyresintäkterna ökade med 62% jämfört med 2018 och uppgick till 51 889 KSEK (31 987). Ökningen beror främst på de förvärv som gjorts både under 2018 och 2019, men även standardförbättringar i befintliga fastigheter som givit hyreshöjningar spelar in. Driftnettot ökade som en följd av detta med 66% och uppgick till 30 242 KSEK (18 215). Överskottsgraden ökade från 56,9% föregående år till 58,3% för året.

Central administration
Kostnader för central administration uppgick till -17 784 KSEK (-9 048). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under andra halvåret 2018 samt under 2019.

Finansiella intäkter och kostnader
Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -11 393 KSEK (-6 557), ökningen är hänförlig till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven samt till följd av något höjda låneräntor. Den genomsnittliga räntesatsen för 2019 var 1,59% för fonden, att jämföra med 1,53% för föregående år.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet uppgick till 1 065 KSEK (2 610), och försämringen är främst hänförlig till ökade kostnader för central administration samt finansiella kostnader.

Värdeförändringar
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 31 816 KSEK (4 037). Värdeförändringen förklaras till största delen av hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintligt bestånd, men även till viss del av engångseffekter vid förvärv.

Resultat
Årets resultat före skatt uppgick till 39 720 KSEK (6 647). Efter skatter uppgick resultatet till 31 442 KSEK (6 069).

Fastighetsbeståndet
Marknadsvärdet per 31 december 2019 uppgick till 947 400 KSEK (479 200). Ökningen i marknadsvärdet förklaras till största delen av att under året har 25 fastigheter förvärvats i Borgholm, Kävlinge, Laholm, Skellefteå, Ystad och Örkelljunga för totalt 447 666 KSEK. Samtidigt har fonden, via bolag, avyttrat 3 fastigheter i Kävlinge för 29 000 KSEK och investerat 10 466 KSEK (8 207) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter, vilket också påverkar marknadsvärdet.

Belåning och säkerheter
Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 545 036 KSEK (287 002), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under året. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 57,5% en minskning med 2,4 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatteskuld har under perioden ökat med 7 939 KSEK till 8 598 KSEK, som en följd av orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Moderbolaget
Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -5 051 (-543) KSEK. Resultatet efter skatt blev -5 051 (-543) KSEK. Moderbolagets soliditet var 95,4% (92,5 %) den 31 december 2019. Den största anledningen till minskningen av resultatet är att inga utdelningar från dotterbolag har anteciperats i moderbolaget för 2019. För 2018 anteciperades 3 033 KSEK i utdelning från dotterbolag.

EKONOMISK ÖVERSIKT FÖR KONCERNEN (MSEK)

	2019	2018	2017
Hyresintäkter	51,9	32,0	19,1
Driftnetto	30,2	18,2	8,7
Överskottsgrad %	58,3	56,9	45,3
Belåningsgrad %	57,5	59,9	61,2
Soliditet %	46,9	49,2	49,7

EKONOMISK ÖVERSIKT FÖR MODERBOLAGET (MSEK)

	2019	2018	2017
Rörelseresultat	-4,1	-3,5	-2,5
Finansiella kostnader	-5,0	-2,7	-2,1
Eget kapital	459,5	276,4	199,6
Soliditet %	95,4	92,5	98,3

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har SBF Bostad AB, moderbolaget, genomfört tre nyemissioner som totalt inbringade 197 363 KSEK.

Under året har koncernen förvärvat 25 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 39 132 kvm. Förvärven ger helårseffekter på resultatet först 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 31 januari 2020 offentliggjordes beslut om nyemission i SBF Bostad AB, moderbolaget, om högst 214 000 KSEK med teckningsperiod från 9 mars 2020 till 3 april 2020.

Den 14 februari 2020 offentliggjordes att koncernen undertecknat ett aktieöverlåtelseavtal att avyttra tre fastigheter i Örkelljunga, där frånträde är planerat till 31 mars 2020. Dessa fastigheter förvärvades i december från Svenska Bostadsfonden 12 AB med en klausul som innebär att om de säljs vidare inom ett år, skall eventuell vinst från försäljningen delas mellan Svenska Bostadsfonden 12 AB och SBF Bostad-koncernen.

När det gäller viruset Corona (COVID-19) följer bolaget rekommendationerna från svenska myndigheter och experter och uppmanar även bolagets hyresgäster att följa dessa. SBF Bostad äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter i attraktiva orter i Sverige vilket inte påverkas direkt av den turbulens som har uppstått till följd av virusspridningen. I beståndet ingår även ett begränsat antal lokaler och för en del av dessa hyresgäster, så som restaurangägare och handelsverksamhet, har viruset inneburit stora intäktsbortfall. Utvecklingen följs noggrant för alla hyresgäster, men bolaget anser för närvarande att riskerna för intäktsbortfall eller hyresförluster är begränsade.

FRAMTIDA UTVECKLING

SBF Bostads affärsidé är att förvärva, långsiktigt förvalta och förädla bostadsfastigheter i bra lägen på mindre tillväxtorter. Den utbredda bristen på bostäder i merparten av Sveriges kommuner borgar för en fortsatt hög efterfrågan på SBF Bostads fastigheter. SBF Bostad har för avsikt att fortsätta att löpande förvärva nya fastigheter och renovera befintliga fastigheter för att åstadkomma en jämn och stark värdetillväxt, genom höjda hyror och sänkta kostnader efter att investeringarna är genomförda.

Räntorna förväntas under 2020 ligga kvar på historiskt låga nivåer. SBF Bostad jobbar proaktivt med att förhandla ner räntor och förlänga kapitalbindningsperioder.

SBF Bostad bedömer därmed att möjligheterna till fortsatt tillväxt och värdeökning är goda.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV BOLAGETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

		SEK
Fritt eget kapital		
-	Överkursfond	478 723 567
-	Balanserade vinstmedel	-16 508 400
-	Årets resultat	-5 050 645
		457 164 522
disponeras så att		
till ägare av A-aktier utdelas		11 282 400
till ägare av stamaktier utdelas		0
i ny räkning överföres		445 882 122
		457 164 522
Utdelning per A-aktie (förslag), kr		1 200
Antal A-aktier vid periodens slut, st		9 402

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är väl motiverad 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.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT SBF BOSTAD AB (PUBL)

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt. Bolagsstyrning beskriver hur rättigheter och skyldigheter fördelas mellan bolagets organ enlighet med tillämpliga lagar, regler och interna processer.

För SBF Bostad AB (publ) "SBF Bostad" som ett noterat bolag på NGM Nordic AIF, finns ett flertal lagar och regelverk som säkerställer god bolagsstyrning. Bolagsstyrning inom SBF Bostad utgår ifrån:

- Svensk lag
- Bolagsordningen
- NGM:s regelverk för bolag noterade på NGM Nordic AIF
- Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (”LAIF”) samt
- Svensk Kod för bolagsstyrning (”Koden”). För mer information om svensk kod för bolagsstyrning, http://www.bolagsstyrning.se/

Koden utgör god sed på aktiemarknaden för alla svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden skall tillämpas från tidpunkten för börsnoteringen.

Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjligheter till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna förklaras i bolagsstyrningsrapporten.

Kodens kapitel 10 om ”Information om bolagsstyrning och hållbarhet” måste dock alla bolag följa. Styrelsen skall årligen i en bolagsstyrningsrapport och på sin webbplats informera aktieägare och kapitalmarknad om hur bolagsstyrningen i bolaget fungerar och hur bolaget tillämpar Koden.

SBF Bostad följer Koden med vissa avvikelser då bolaget även lyder under Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

SBF Bostad bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016. Bolagets firma är SBF Bostad AB (publ), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 559056-4000. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt.

ÄGARE OCH AKTIEN

Genom aktieägarnas deltagande vid stämman främjas en avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och bolagsledning. Maktbalans skapas också då SBF Bostads verksamhet styrs av Finansinspektionen godkända prospekt. I prospekten har det klart definierats vilken typ av investeringsverksamhet som bolaget får utföra samt vilka tillgångar som omfattas. Därutöver är dessa tillgångars geografiska beskaffenhet tydligt definierad i prospekt.

Bolagets aktiekapital uppgick till 2 380 KSEK per den 31 december 2019, fördelat på 9 402 A-aktier och 2 500 Stamaktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till 1 röst på bolagsstämman, medan varje Stamaktie berättigar innehavaren till 10 röster på bolagsstämman. Endast en aktieägare innehar mer än 10% av kapitalet, Skandia Försäkring, som innehar 13,1%. Endast en aktieägare har mer än 10% av rösterna, SBF Management AB med 73% av rösterna.

Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till cirka 470 miljoner kronor.

BOLAGSORDNING

Enbart bolagsstämma har behörighet att ändra bolagsordningen.

ÅRSSTÄMMA

På bolagsstämman utövar aktieägaren sin rösträtt för att till exempel fastställa resultat- och balansräkningen, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämman måste hållas sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman

kan det kallas till extra bolagsstämma om styrelsen anser det befogat. Styrelsen skall kalla till extra bolagsstämma om en aktieminoritet med sammanlagt minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget begär detta. Detsamma gäller om revisorerna begär att en extra bolagstämma skall hållas. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver svenska aktiebolagslagen att beslut tas med kvalificerad majoritet. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar samt genom annons i Dagens Industri. Utöver det offentliggörs kallelsen även på bolagets webbplats. Bolaget annonserar även detta via nyhetstjänsten Cision där bolagets intressenter har möjlighet att prenumerera på bolagets hela informationsgivning.

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Antalet biträden skall anges i anmälan. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren äger. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Sådan begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast fem veckor innan stämman.

ÅRSSTÄMMOR SAMT EXTRASTÄMMOR 2019

Bolaget har under 2019 haft följande stämmor:
Årsstämma 2019-04-12. På årsstämma deltog samtliga som valdes till styrelsen för nästkommande period.

Extrastämma 2019-10-16. Jonas Berg valdes in som styrelseledamot. På extrastämman deltog samtliga som valdes till styrelsen för nästkommande period. Daniel Gorosch har på egen begäran avregistrerats som ledamot 2019-10-28.

ÅRSSTÄMMA 2019

På årsstämman som hölls 2019-04-12 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, kunna besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner bolaget mot kontant betalning och/eller genom apport och/eller kvittning.

VALBEREDNING

Då bolaget står under Finansinspektionens tillsyn och är en Alternativ Investeringsfond agerar AIF-förvaltaren SBF Management AB, som valberedning och föreslår årsstämman styrelserepresentanter. Årsstämman röstar sedan om förslaget. Valberedningen behandlas i Koden under ”2 Valberedning” och bolaget följer i övrigt Regel 2.

STYRELSEN

Styrelsen är SBF Bostads högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för SBF Bostads förvaltning och organisation, i stor omfattning har bolagets skötsel delegerats till den av Finansinspektionen auktoriserade AIF-förvaltaren SBF Management AB. Styrelsen ansvarar för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen den verkställande direktören. Styrelsen kan delegera uppgifter till personer inom eller utom styrelsen men inte avbörda sig det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltning eller skyldigheten att sörja för en betryggande kontroll av bolagets ekonomiska förhållanden. Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt SBF Bostads bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre och högst fem ledamöter utan styrelsesuppleanter. Enligt Koden väljs styrelsens ordförande av årsstämman och ordföranden har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete samt att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsen följer den skriftliga arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner samt fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktören innefattande finansiell rapportering.

SBF Bostads styrelse har i stor omfattning delegerat bolagets skötsel till det av Finansinspektionen auktoriserade AIF-förvaltaren SBF Management AB. Styrelsens viktigaste uppgift i SBF Bostad att säkerställa och utvärdera att det avtal som finns mellan SBF Bostad och SBF Management AB fullföljs. En annan viktig faktor för styrelsen är att tillse att den löpande rapporteringen som görs till Finansinspektionen genomförs med rätt innehåll och vid rätt tidpunkt.

Utvärdering av styrelse och verkställande direktör görs även, enligt riktlinjerna kring LAIF, av styrelsen för SBF Management AB som har ett särskilt ansvar att utvärdera styrelser och verkställande direktör i de av AIF-förvaltaren förvaltade fonderna. Styrelsen i SBF Management AB har en majoritet oberoende styrelseledamöter.

STYRELSENS MEDLEMMAR

Per-Åke Eliasson, styrelsens ordförande sedan den 7 mars 2016 då bolaget bildades. Under drygt 25 år VD för det kommunala bostadsbolaget Tyresö Bostäder AB jämte intressebolaget och shoppingcentret Fastighets AB Tyresö Centrum. Tidigare ekonomichef för Nackahem AB. – Inga aktier i bolaget.

Johan Grevelius, ledamot sedan 24 maj 2018 och VD sedan den 18 oktober 2019, VD även i SBF Management AB och Kapitalmarknadschef i koncernen. Tidigare VD för Swedbank Robur kapitalförvaltning, VD och delägare i Redeye AB, aktiechef på Nordea Markets samt verksam inom Skandiakoncernen. – Innehar 1 A-aktie i SBF Bostad AB.

Jonas Berg, ledamot sedan den 16 oktober 2019. CFO i koncernen. Tidigare CFO och delägare i Genesta Property Nordic AB. Dessförinnan verksam i seniora befattningar hos bland annat SEK Financial Advisors AB, Securum AB samt Venantius AB. – Inga aktier i bolaget.

Normalt håller bolaget minst fyra ordinarie styrelsemöten per år men ytterligare styrelsemöten kan sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Under 2019 hölls totalt 23 styrelsemöten.

Möte:		Typ av möte
190214	nr 44	Extra styrelsemöte
190227	nr 45	Per Capsulam
190227	nr 46	Per Capsulam
190307	nr 47	Per Capsulam
190320	nr 48a	Extra styrelsemöte
190320	nr 48b	Ordinarie
190409	nr 49	Extra styrelsemöte
190409	nr 50	Extra styrelsemöte
190412	nr 51	Konstituerande
190417	nr 52	Per Capsulam
190611	nr 53	Per Capsulam
190613	nr 54	Extra styrelsemöte
190614	nr 55	Extra styrelsemöte
190627	nr 56	Extra styrelsemöte
190830	nr 57	Extra styrelsemöte
190903	nr 58	Extra styrelsemöte
190918	nr 59	Ordinarie
191018	nr 60	Extra styrelsemöte
191127	nr 61	Per Capsulam
191128	nr 62	Per Capsulam
191203	nr 63	Per Capsulam
191203	nr 64	Ordinarie
191204	nr 65	Per Capsulam

Styrelsemedlemmar under året	Deltagit/Antal
Per-Åke Eliasson, Ordf.	23/23
Daniel Gorosch tom 2019-10-28	17/17
Johan Grevelius	23/23
Jonas Berg from 2019-10-16	6/6

Per-Åke Eliasson är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den oberoende personen är tillika ordförande och den ende som uppbär arvode som för 2020 föreslås till 100 000kr per år. Styrelsens uppgifter är Regel 3 i Koden och behandlas enligt ovan.

STYRELSENS STORLEK OCH SAMMANSÄTTNING

Då bolaget är en AIF delegeras de aktiva besluten till en AIF-förvaltare. Detta har även skett i SBF Bostad. Bolaget har därför eftersträvat en så liten styrelse som möjligt då flertalet av de operativa delarna delegerats till den utsedda AIF-förvaltaren. Då SBF Bostad är en fond som helt outsourcar driften i enligt med ett av Finansinspektionen godkänt prospekt har bolaget funnit att det ur ett bolagsstyrningsperspektiv inte påverkar aktieägarna negativt, att inte arbeta med några utskott.

Styrelsens storlek och sammansättning är Regel 4 i Koden. Då bolaget utgör en Fond under AIF-regelverket har bolaget valt att avvika från Koden och arbeta med en styrelse på tre personer med en oberoende ordförande.

STYRELSELEDAMOTS UPPDRAG SAMT STYRELSE-ORDFÖRANDE

Bolaget följer Regel 5 samt 6 i Koden. Bolaget har även valt att arbeta med en oberoende ordförande.

STYRELSENS ARBETSFORMER

Styrelsens arbetsformer, Regel 7 i Koden, följs av bolaget. Bolaget har valt att arbeta utan utskott i styrelsen, se ovan, men bolaget har utsett en internrevisor som utöver att granska SBF Bostad även granskar den utsedda AIF-förvaltaren. På detta vis skapas en god genomlysning av såväl SBF Bostad som den valda förvaltaren.

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för SBF Bostads löpande förvaltning och den dagliga driften. SBF Bostad har dock outsourcat hela verksamheten till SBF Management AB vilka sköter den dagliga driften med rapporteringar till VD/Styrelsen i SBF Bostad. Denna typ av outsourcing följer normal praxis för fonder under Lagen om Alternativa Investeringsfonder.

Fonden saknar utöver verkställande direktör och styrelse helt personal och därmed övriga ledande befattningshavare.

Regel 8 i Koden är därmed ej tillämplig fullt ut på ett bolag som arbetar under AIF-regelverket.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGS-HAVARE

Regel 9 i Koden behandlar ersättningar till ledande befattningshavare. Då bolaget inte erlägger någon ersättning till verkställande direktör och enbart arvoderar bolagets oberoende styrelseledamot följs denna del av Koden. Arvoderingens storlek beslutas av Årsstämman.

Bolaget har under 2019 inte haft några anställda och ingen ersättning har därmed betalats ut från Bolaget. I enlighet med 10 kap. 5 och 6 §§ lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder är SBF Management AB, i egenskap av AIF-förvaltare och ansvarig förvaltare för fonden, skyldigt att publicera information om ersättningar till AIF-förvaltarens anställda under år 2019 trots att detta inte belastar Bolaget. SBF Management AB har fem anställda som har erhållit ersättningar under år 2019. Det sammanlagda ersättningsbeloppet för anställda under år 2019 uppgick till 5 304 tusen kronor. Några rörliga ersättningar har inte betalats ut under året. Ersättningen till den verkställande ledningen (tre personer) har uppgått till 4 293 tusen kronor och ersättningen till övriga anställda personer, som inte ingår i kretsen av särskilt reglerad personal, har uppgått till 1 011 tusen kronor. Dessa ersättningar har betalts ut av SBF Management AB.

INTERN KONTROLL

Bolagets interna kontroll utgörs av uppföljningar av verksamheten utifrån VD:s rapporteringar till styrelsen. Utöver detta har bolaget anlitat en internrevisor externt från revisionsbolaget Lüsh & Co Revision AB.

REVISION

SBF Bostads revisor utses av bolagsstämman för att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse som omfattar moderbolaget och koncernen till årsstämman. Revisorerna har sitt uppdrag från, och rapporterar till, bolagsstämman och får i sitt arbete inte låta sig styras av styrelsen eller bolagsledningen. Revisorerna skall också rapportera om någon styrelseledamot eller den verkställande direktören har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Enligt SBF Bostads bolagsordning ska bolaget ha en revisor eller ett auktoriserat revisionsbolag. SBF Bostads revisor är KPMG AB med Mattias Lötborn som huvudansvarig revisor.

OUTSOURCING OCH DELEGERING

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett SBF Management AB att vara AIF-förvaltare i enlighet med ett managementavtal som regleras av svensk rätt. AIF-förvaltaren har utsett Intertrust Depositary Services (Sweden) AB ”Intertrust” att fungera som förvaringsinstitut för Bolaget och har ingått ett avtal med förvaringsinstitutet som regleras av svensk rätt. Managementavtalet mellan Bolaget och SBF Management AB överensstämmer på alla väsentliga punkter fullt ut med det prospekt som Finansinspektionen godkände 24 maj 2016.

LAG OM FÖRVALTARE AV ALTERNATIVA INVES-TERINGSFONDER

För att kunna göra en komplett bedömning av styrelsens, ledningens samt ägarnas arbete med bolagsstyrning inom bolaget behövs även en redogörelse över det tvingande regelverk som finns inom den lag som infördes 2013 – Lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Lagens syfte var att ytterligare förstärka konsumentskyddet med

olika kontrollfunktioner runt alternativa investeringsfonder.

För SBF Bostad innebär detta att bolaget via ett Managementavtal lagt ut förvaltningen till SBF Management AB att bedriva verksamheten i enligt med det prospekt som upprättats av SBF Bostad och sedan godkänts av Finansinspektionen.

Förvaringsinstitutet Intertrust kontrollerar bl.a. att förvärvade objekt uppfyller de krav som prospektet stipulerar.

SBF Management AB har även en risk manager som löpande rapporterar till styrelsen för SBF Management AB vilka risker som kan tänkas finnas i verksamheten samt hur dessa hanteras. Ett exempel inom SBF Bostad är hanteringen av lånen med avseende på bindningstid, fast eller rörlig ränta men även spridningen mellan olika banker för att hantera risken kring ett starkt beroende av enskilda kreditgivare.

Internrevisorn är styrelsens förlängda arm kring den interna kontrollen. Internrevisorn rapporterar till Styrelsen och får sitt uppdrag av Styrelsen. Styrelsen instruerar internrevisorn att kontrollera de processer som de bedömer som särskilt viktiga för företaget.

Avslutningsvis kontrolleras också ett bolag som bedriver verksamhet under LAIF månatligen av bolagets compliance-enhet. SBF Management AB har valt att köpa den tjänsten av en extern part - Harvest Advokatbyrå. Bolaget sammanträder månatligen med compliance-enheten som arbetar med månadsvisa kontroller av olika delar inom bolaget.

Hos en LAIF-förvaltare finns även krav på ett stort antal Riktlinjer. Nedanstående lista representerar de riktlinjer som antagits av SBF Management AB och har bäring på verksamheten i SBF Bostad:

4.1 STYRELSENS ARBETSORDNING
4.2 VD-INSTRUKTIONER
4.3 INTERNA RIKTLINJER FÖR OUTSOURCING
4.4 RIKTLINJER FÖR AVBROTTSFRI VERKSAMHET SAMT KONTINUITETSPLAN
4.5 INTERNA RIKTLINJER FÖR BÄSTA MÖJLIGA RESULTAT VID FASTIGHETSKÖP
4.6 INTERNA RIKTLINJER FÖR FÖRDELNING AV FASTIGHETER, M.M.
4.7 INTERNA RIKTLINJER FÖR HANTERING AV INTRESSEKONFLIKTER
4.8 ERSÄTTNINGSPOLICY
4.9 RIKTLINJER FÖR REGELEFTERLEVNAD
4.10 RIKTLINJER FÖR RISKHANTERING OCH RISKKONTROLL
4.11 INTERNA RIKTLINJER FÖR LIKVIDITETSHANTERING
4.12 RIKTLINJER FÖR VÄRDERING OCH REDOVISNING
4.13 INTERNA RIKTLINJER FÖR EGNA AFFÄRER
4.14 POLICY AVSEENDE ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM
4.15 INTERNA RIKTLINJER FÖR HANTERING OCH RAPPORTERING AV HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE
4.16 RIKTLINJER FÖR HUR FÖRVARINGSINSTITUT SKA UTSES
4.17 ÄGARPOLICY
4.18 INTERNA RIKTLINJER FÖR INTERNREVISION
4.19 RIKTLINJER MED ANLEDNING AV MARKNADSMISSBRUKSFÖRORDNINGEN

Efterlevnaden av dessa riktlinjer kontrolleras av den externa compliance-avdelningen – det vill säga Harvest Advokatbyrå.

Sammantaget gör styrelsen i bolaget bedömningen att Bolagsstyrningen i SBF Bostad är god och att det extra lager av reglering som omgärdar en Alternativ Investeringsfond ytterligare stärker Bolagsstyrningen inom bolaget.

NET ASSET VALUE (NAV) VÄRDERING

Ägandet av SBF Bostad sker genom två aktieslag; stamaktier och A-aktier. Stamaktierna som är onoterade ägs av SBF Management AB, som är bolagets förvaltare enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF). A-aktierna, som är noterade på NGM Nordic AIF,

kan handlas helgfria bankdagar under kortnamnet SBFBO A.

Bolaget ska, i enlighet med NGMs börsregler, beräkna och offentliggöra NAV för A-aktien vid två tillfällen per år. Utifrån detta har Bolaget tagit fram nedan rutin för beräkning och offentliggörande av NAV. Beräkningen/härledningen av EPRA NAV redovisas i denna rapport på sid 19 och definitionen av EPRA NAV finns på sid 50.

- NAV eller EPRA NAV beräknas hel-, och halvårsvis och offentliggörs senast före utgången av följande månad efter aktuell period. Dessa NAV beräkningar är inte föremål för extern revision innan de offentliggörs och ska anses som preliminära tills aktuell rapport offentliggörs.
- Eventuella väsentliga förändringar mellan den preliminära och den slutliga NAV beräkningen offentliggörs i samband med offentliggörandet av aktuell rapport för perioden.
- Stamaktierna är, enligt prospektet, berättigade till vinstdelning om 20 procent av bolagets avkastning som överstiger bolagets jämförelseränta (SSVX 90 dagar under aktuell period) och beräknas enligt principen s.k. ”high-water mark”. Det vill säga bolaget måste, på ackumulerad basis, leverera en avkastning som överstiger bolagets jämförelseränta för att stamaktierna skall ha rätt till vinstdelning. Stamaktiens eventuella vinstdelning ska vara avskild när NAV för A-aktien beräknas.
- NAV beräkningen tar inte hänsyn till eventuella transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en försäljning.
- NAV beräkningen tar inte hänsyn till potentiella lag-, och marknadsförändringar som kan påverka exempelvis skatteeffekten och/eller försäljningspriset vid framtida försäljningar, utan beräkningen utgår från marknadsvärde.
- Bolaget fastställer aktuellt marknadsvärde genom externa och interna värderingar.
- Beräkning av NAV hanteras av AIF-förvaltarens oberoende värderingsfunktion. NAV beräkningen ska, innan den godkänns och kommuniceras till andelsägarna, presenteras för den verkställande direktören för att ge denne tillfälle att lämna synpunkter. Beslut om godkännande av värderingen görs dock av den oberoende värderingsfunktionen.

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i KSEK	Not	2019	2018
Hyresintäkter	2	51 889	31 987
Fastighetskostnader	3,5	-21 647	-13 772
Driftnetto		**30 242**	**18 215**
Central administration	4,6,25	-17 784	-9 048
Ränteintäkter	8	52	35
Finansiella kostnader	9	-11 445	-6 592
Förvaltningsresultat		**1 065**	**2 610**
Resultat fastighetsförsäljningar	15	6 839	-
Orealiserade värdeförändringar	15	31 816	4 037
Resultat före skatt		**39 720**	**6 647**
Skatt på årets resultat	11	-507	-426
Uppskjuten skatt	11	-7 771	-152
Årets resultat		**31 442**	**6 069**
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**31 442**	**6 069**
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr *	12	**2 515,36**	**485,52**
Resultat per A-aktie efter utspädning, kr *	12	**3 325,88**	**1 077,30**

*) Ingen utspädning eller potentiell utspädning förkommer.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i KSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	947 400	479 200
Förutbetalda kostnader	17	31 950	23 608
Uppskjutna skattefordringar	11	94	94
Summa anläggningstillgångar		**979 444**	**502 902**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		29	7
Fordringar hos koncernföretag	25	17 647	3 228
Skattefordran		13	244
Övriga fordringar		936	263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	498	244
		19 123	**3 986**
Kortfristiga placeringar	19	15 153	15 102
Likvida medel	20	71 953	66 978
Summa omsättningstillgångar		**106 229**	**86 066**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 085 673**	**588 968**

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING, FORTS.

Belopp i KSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	2 378	1 623
Inbetalt ej registrerat aktiekapital		2	-
Övrigt tillskjutet kapital	21	478 724	283 326
Balanserat resultat inkl. årets resultat		28 296	4 811
Summa eget kapital		**509 400**	**289 760**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	199 495	242 915
Uppskjuten skatteskuld	11	8 598	659
Summa långfristiga skulder		**208 093**	**243 574**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	345 541	44 087
Leverantörsskulder		3 093	2 143
Skulder till koncernföretag	25	2 280	404
Skatteskulder		684	707
Övriga skulder		1 296	91
Upplupna kostnader och förutb intäkte		15 286	8 202
Summa kortfristiga skulder		**368 180**	**55 634**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 085 673**	**588 968**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Eget kapital per 2018-12-31	Aktie-Kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	**1 301**	**199 346**	**5 732**	**206 379**
Omklassificering	-	2 301	-2 301	-
Totalresultat 1 januari - 31 december 2018	-	-	6 069	6 069
Nyemission	322	82 275	-	82 597
Emissionskostnader	-	-596	-	-596
Utdelning	-	-	-4 689	-4 689
EGET KAPITAL 2018-12-31	**1 623**	**283 326**	**4 811**	**289 760**

Eget kapital per 2019-12-31	Aktie-Kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	**1 623**	**283 326**	**4 811**	**289 760**
Totalresultat 1 jan - 31 dec 2019	-	-	31 442	31 442
Nyemission	755	196 606	-	197 361
Inbetalt ej registrerat aktiekapital	2	-	-	2
Emissionskostnader	-	-1 208	-	-1 208
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
EGET KAPITAL 2019-12-31	**2 380**	**478 724**	**28 296**	**509 400**

HÄRLEDNING AV EPRA NAV

Belopp i KSEK	2019-12-31	2018-12-31
Utgående Eget kapital	**509 400**	**289 760**
Avdrag stam-aktiekapital	-500	-500
Återläggning uppskjuten skatt	8 598	659
Beräknad upplupen vinstdelning	-8 741	-
EPRA NAV hänförligt till a-aktieägare	**508 757**	**289 919**
Antal A-aktier	9 402	5 615
EPRA NAV per a-aktie (kr)	**54 112**	**51 633**

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i KSEK	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	1 065	2 610
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	4 695	2 666
Betald skatt	-565	-630
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**5 195**	**4 850**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-15 152	-3 235
Förändring rörelseskulder	11 017	-511
Kassaflöde från löpande verksamheten	**1 060**	**900**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter via bolag	-447 666	-144 838
Avyttring av fastigheter via bolag	29 000	–
Investering i befintliga fastigheter	-10 466	-8 207
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-13 134	-8 260
Investering i kortfristiga placeringar	-51	5 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-442 317**	**-155 340**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	196 155	82 002
Amortering av lån	-27 437	-1 929
Nyupptagna lån	285 471	92 250
Utbetald utdelning	-7 957	-4 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**446 232**	**167 634**
Årets kassaflöde	**4 975**	**13 194**
Likvida medel vid periodens början	66 978	53 784
Likvida medel vid årets slut	**71 953**	**66 978**
Erlagda räntor	-6 616	-3 793
Erhållna räntor	52	34

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2019	2018
Övriga intäkter	2	5 477	-
Övriga externa kostnader		-9 560	-3 493
Rörelseresultat		**-4 083**	**-3 493**
Resultat från andelar i dotterbolag	7	-	3 033
Ränteintäkter	8	52	34
Finansiella kostnader	9	-5 009	-2 666
Resultat efter finansiella poster		**-9 040**	**-3 092**
Bokslutsdispositioner	10	3 989	2 549
Resultat före skatt		**-5 051**	**-543**
Aktuell skatt på årets resultat	11	-	-
Årets resultat		**-5 051**	**-543**
Årets totalresultat är lika med årets resultat			

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	300	150
Förutbetalda kostnader	17	31 950	23 608
Summa anläggningstillgångar		**32 250**	**23 758**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	25	362 465	192 996
Övriga fordringar		33	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	50	15
Summa kortfristiga fordringar		**362 548**	**193 086**
Kortfristiga placeringar	19	15 153	15 102
Kassa och bank	20	71 598	66 978
Summa omsättningstillgångar		**449 299**	**275 166**
SUMMA TILLGÅNGAR		**481 549**	**298 924**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	2 378	1 623
Inbetalt ej registrerat aktiekapital		2	-
Fritt eget kapital			
Överkursfond		478 724	283 326
Balanserade vinstmedel		-16 508	-8 008
Årets resultat		-5 051	-543
Summa fritt eget kapital		**457 165**	**274 775**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		265	6
Skulder till koncernföretag	25	21 159	21 953
Övriga skulder		-	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		580	560
Summa kortfristiga skulder		**22 004**	**22 526**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**481 549**	**298 924**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Eget kapital per 2018-12-31	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	**1 301**	**199 346**	**-1 018**	**199 629**
Omklassificering	-	2 301	-2 301	-
Totalresultat 1 jan - 31 dec 2018	-	-	-543	-543
Nyemission	322	82 275	-	82 597
Emissionskostnader	-	-596	-	-596
Utdelning	-	-	-4 689	-4 689
Utgående balans per 31 december 2018	**1 623**	**283 326**	**-8 551**	**276 398**

Eget kapital per 2019-12-31	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	**1 623**	**283 326**	**-8 551**	**276 398**
Totalresultat 1 jan - 31 dec 2019	-	-	-5 051	-5 051
Nyemission	755	196 606	-	197 361
Inbetalt ej registrerat aktiekapital	2	-	-	2
Emissionskostnader	-	-1 208		-1 208
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
Utgående balans per 31 december 2019	**2 380**	**478 724**	**-21 559**	**459 545**

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i KSEK	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-5 051	-543
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	4 695	2 666
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-356**	**2 123**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-169 462	-69 532
Förändring rörelseskulder	-575	19 138
Kassaflöde från löpande verksamheten	**-170 393**	**-48 271**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningsrelaterade fordringar	-13 134	-8 260
Investering i kortfristiga placeringar	-51	5 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-13 185**	**-2 295**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	196 155	82 001
Utbetald utdelning	-7 957	-4 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**188 198**	**77 312**
Årets kassaflöde	**4 620**	**26 746**
Likvida medel vid årets början	66 978	40 232
Likvida medel vid årets slut	**71 598**	**66 978**
Erhållen ränta	52	34
Erlagd ränta	-	-

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM FÖRETAGET

SBF Bostad AB (publ), organisationsnummer 559056-4000, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm.

Bolagets aktie är noterad på NGM Nordic AIF.

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastigheter. Koncernredovisningen för den största koncernen som bolaget ingår i upprättas av SBF Management AB, organisationsnummer 556644-0870.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Årsredovisningslagen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, gäller även för koncernen. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer förutom det som anges under Redovisningsprinciper moderbolag.

SEGMENTSREDOVISNING

SBF Bostads verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risk och möjligheter bedöms inte föreligga. SBF Bostads interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning på Fonden totalt, vilket är varför vi inte redovisar någon segmentsredovisning.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT UNDER ÅRET

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen:

- IFRS 16 Leasing (1 januari 2019)

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som tidigare redovisats som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare då ingen redovisning skedde av hyrd tillgång och relaterad skuld och då leasingavgifterna periodiserades linjärt som leasingkostnad. Då bolaget inte har några leasingkontrakt eller tomträtter så har inte IFRS 16

haft någon effekt på den finansiella rapporteringen.

KOMMANDE NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄDER I KRAFT UNDER 2020 ELLER SENARE

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen:

• IFRS 3 Rörelseförvärv (ändring)

I standarden förtydligas definitionen av rörelseförvärv med målsättningen att underlätta analysen om ett förvärv är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Den ändrade definitionen kommer sannolikt inte ändra koncernens bedömning av fastighetsförvärv via bolag, dessa förväntas förbli tillgångsförvärv.

KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från SBF Bostad AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället, utan eventuella avdrag på köpeskillingen hänförliga till uppskjuten skatt redovisas som en orealiserad värdeförändring på fastigheten vid tidpunkten för förvärvet.

De förvärv av dotterbolag som hittills har skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. Verkligt värde baseras på externa värderingar som är gjorda vid bokslutstillfället.

INTÄKTER

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Enligt IFRS 15 övergår kontrollen över fastigheten i första hand när risker och förmåner övergår, men hänsyn tas även till andra kriterier såsom beslutanderätt i form av majoritet av röster eller annan beslutanderätt över tillgången. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Bolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt. Leasingavgifter periodi-

seras linjärt över leasingperioden. Då bolaget nästan uteslutande hyr ut bostäder så är den genomsnittliga kontraktstiden 3 månader.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräknings-metoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten, dock om de temporära skillnader som förelåg vid förvärvstidpunkten av ett tillgångsförvärv minskar redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till denna minskning. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen baseras på antalet aktier vid räkenskapsårets ingång. Därefter har antal aktier, respektive emission, viktats utifrån antal dagar mellan slutlikvid-datum och balansdagen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, samt övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IFRS 9 (se kategorisering under respektive finansiell tillgång/finansiell skuld nedan).

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderad till verkligt värde via resultatet:

1. den innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
2. de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångar och skuldens marknadssituation. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

LIKVIDA MEDEL

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank som kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

KUNDFORDRINGAR

Hyresfordringar och kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första

redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulderna uppgick per den 31 december 2019 till 3 093 KSEK och förfaller inom 30 dagar.

ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i rapport över totalresultat, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänföras till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevskostnaden bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IFRS 9. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år. Samtliga finansiella skulder avser sedvanliga lån i svenska kronor från kreditinstitut.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. I de fall SBF:s anskaffningsvärde bedöms överensstämma med definitionen av verkligt värde i IFRS 13 används anskaffningsvärdet som verkligt värde även omedelbart efter initial redovisning av förvaltningsfastigheterna till dess att information från fastighetsmarknaden föranleder en omvärdering. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader. IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer:

- *nivå 1* - finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid
- *nivå 2* - baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången.
- *nivå 3* - icke observerbara priser, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker.

Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status samt hyres- och marknadssituation.

Värderingsmetodik

Vägledande för den oberoende externa värderingen är antaganden och bedömningar som gjorts med hänsyn tagen till förändringar som skett på marknaden samt eventuella händelser i fastigheterna som kan vara värdepåverkande till exempel uthyrningar, uppsägningar, investeringar m m. Övrigt underlag utgörs av ortsprisinformation i olika databaser. Svenska Bostadsfondens egen framtagna ortsanalys utgör ett viktigt underlag för information om marknadsförutsättningar på respektive ort. Värderingarna utförs med en avkastningsmetod, där en kassaflödeskalkyl per fastighet kompletteras med en ortspris-/transaktionsbaserad metod. I denna görs en prognos över in- och utbetalningar under kalkylperioden. Ett restvärde bedöms för

fastigheten vid kalkylperiodens slut. Nuvärdet av framtida betalningsströmmar tillsammans med nuvärdet av restvärdet speglar bedömt marknadsvärde. Rimligheten i de resultat som erhålls från kassaflödeskalkylen har kontrollerats mot olika typer av nyckeltal från marknaden, t ex värde per kvadratmeter och värde i relation till taxeringsvärde. Restvärde beräknas utifrån att ett bedömt direktavkastningskrav sista kalkylåret, s k exit yield, appliceras på bedömt driftnetto efter sista kalkylåret. Kassaflödesberäkningen utgår från en ortbaserad och transaktionsbaserad modell.

Nedskrivningar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar, avtalstillgångar och kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, dvs netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser 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.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Kortfristiga placeringar avser specialinlåning på bank med en bindningstid över 3 månader.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten enligt IFRS 15 övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av övergång av risker, förmåner och kontroll vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv.

Vid värdering av fastigheter till marknadsvärde görs ett antal antaganden, vilket beskrivs under rubrik Förvaltningsfastigheter ovan.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAG

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2.

För moderbolaget redovisas en resultaträkning som för koncernen benämns rapport över totalresultat. Vidare används för koncernen benämningen rapport över finansiell ställning som för moderbolaget har titeln balansräkning.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag
Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott
Lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar hos givaren, efter beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

FINANSIELLA GARANTIER
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9.

Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalningen sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Kapitalhantering
SBF Bostad AB ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för bolaget. Belåningsgraden mätt som lån i förhållande till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75%.

Finansierings- och likviditetsrisk
Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen.

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga finansiella skulder är upptagna med rörlig ränta. Det har inte skett en förändring i kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen.

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder, mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Marknadsrisk
Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker. Givet att koncernen endast utgör transaktioner med svenska kronor, föreligger ingen valutarisk.

Ränterisk
Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplånings-kostnad. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Företagsledningen följer utvecklingen och är beredda på att binda räntan om så bedöms nödvändigt. I dagsläget är inga räntor bundna.

En förändring av snitträntan med -/+ 1% ger en effekt på resultatet före skatt med +/- 5 450 KSEK.

Kredit- och motpartsrisk
Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att

begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kredituppplysningsföretag.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA, FORTS

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter regleras i hyreskontrakt med privatpersoner som vanligtvis inte har något slut utan löper tillsvidare, därmed bedöms framtida hyresintäkter ligga i nivå med årets hyresintäkter förutsatt att fastighetsbeståndet är konstant.

Koncernen	2019	2018
Hyresvärde	52 681	32 391
Vakanser	-1 844	-581
Övriga intäkter	1 052	177
Summa	**51 889**	**31 987**

Moderbolaget	2019	2018
Förvaltningsarvode dotterbolag	5 477	-
Summa	**5 477**	**-**

Under 2019 har moderbolaget börjat fakturera ett förvaltningsarvode till dotterbolagen för att tydliggöra i varje enskild fastighet hur mycket centrala kostnader de ska bära.

NOT 3 PERSONALKOSTNADER

Koncernen har inte haft några anställda under året och inga ersättningar har betalats ut.

	2019	2018
Antal personer i styrelsen	3	3
Varav kvinnor	-	-

NOT 4 ARVODE TILL REVISIONSBOLAG

Koncernens och moderbolagets revisorer är KPMG och kostnaderna för revision fördelar sig enligt följande.

Koncernen	2019	2018
Revisionsuppdrag	1 587	803
Övriga uppdrag	-	-
	1 587	**803**
Moderbolaget		
Revisionsuppdrag	1 405	453
Övriga uppdrag	-	-
	1 405	**453**

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader är de direkta kostnaderna för de fastigheter som genererat intäkter och kan fördelas enligt följande kategorier.

	2019	2018
Taxebundna kostnader	12 188	8 053
Driftkostnader	4 690	2 440
Underhåll	4 769	3 279
	21 647	**13 772**

NOT 6 CENTRAL ADMINISTRATION

Koncernens och moderbolagets kostnader för central administration inbegriper kostnader som inte är direkta fastighetskostnader, till exempel kostnader för:

Management fee som faktureras från SBF Management AB och inbegriper kostnader för koncernledning och portföljförvaltning. SBF Bostad betalar inte någon ersättning till VD, utan dennes arvode betalas från SBF Management AB.

Fördelade förvaltningskostnader som inbegriper koncern- och fastighetsadministration samt en viss del fastighetsförvaltning.

Övrig administration som innebär bland annat kostnader för att vara ett publikt bolag, revision, advokatkostnader och regelefterlevnad.

Koncernen	2019	2018
Management fee	5 365	2 574
Fördelade förvaltningskostnader	8 462	4 150
Övrig administration	3 957	2 324
	17 784	9 048

Moderbolaget	2019	2018
Övrig administration	9 560	3 493

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget har för 2019 ej anteciperat några utdelningar från dotterbolag.

Moderbolaget	2019	2018
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-	3 033
	-	**3 033**

NOT 8 RÄNTEINTÄKTER

Koncernens och moderbolagets ränteintäkter är hänförliga till kortfristiga placeringar hos välrenommerade kreditinstitut, i detta fall hos SBAB, som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen	2018	2018
Externa ränteintäkter	52	35
	52	**35**
Moderbolaget		
Externa ränteintäkter	52	34
	52	**34**

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen	2019	2018
Externa räntekostnader	-6 616	-3 793
Periodisering av avräkning för utförda tjänster	-4 695	-2 666
Övriga	-134	-133
	-11 445	**-6 592**
Moderbolaget		
Periodisering av avräkning för utförda tjänster	-4 695	-2 666
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-314	-
	-5 009	**-2 666**

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	3 989	2 549
	3 989	**2 549**

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen	2019	2018
Aktuell skatt	-507	-426
Uppskjuten skatt	-7 771	-152
	-8 278	**-578**
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	**-**

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 21,4% beräknats på Resultat före skatt visas nedan.

Koncernen	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	39 721	6 647
Beräknad skatt 21,4% (2018 22%)	-8 500	-1 462
Skatteeffekt av:		
- Ej skattepliktigt rearesultat	1 455	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-580	-5
- Temporära skillnader utan motsvarande effekt på uppskjuten skatt	412	1 661
- Ej aktiverade underskottsavdrag	-1 011	-786
- Ändrad skattesats	7	-
- Övrigt	-61	14
Skatt på årets resultat	**-8 278**	**-578**

Moderbolaget	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	-5 051	-543
Beräknad skatt 21,4% (2018 22%)	1 081	119
Skatteeffekt av:		
- Ej avdragsgilla kostnader	-69	-
- Ej skattepliktiga intäkter	-	667
- Ej aktiverade underskottsavdrag	-1 012	-786
Skatt på årets resultat	**0**	**0**

Det skattemässiga underskottet i SBF Bostad AB är 10 292 (5 565) KSEK. Se tabellen nedan.

Temporära skillnader och förlustavdrag som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar

	2019	2018
Förlustavdrag	10 292	5 565

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran avser fusionsspärrat underskottsavdrag i bolag SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB.

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående saldo	94	94
Förändring underskottsavdrag	-	-
Uppskjuten skattefordran	**94**	**94**

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld beskrivs i nedan tabeller.

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Avseende temporära skillnader fastigheter	8 162	455
Avseende obeskattade reserver	436	204
Summa uppskjuten skatteskuld	**8 598**	**659**

Årets förändring i uppskjuten skatt:

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	659	455
Avseende värdeförändringar fastigheter	7 538	-
Uppskjuten skatt avyttrade fastigheter	169	-
Avseende förändring av obeskattade reserver	232	153
Uppskjuten skatteskuld	**8 598**	**659**

I värdeförändringar fastigheter 2019-12-31 ingår korrigeringar av tidigare år med 983 KSEK.

Ej redovisad uppskjuten skatteskuld	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld beräknad på hela skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde	118 015	43 197
Redovisad uppskjuten skatteskuld	8 598	659
Uppskjutna skatteskulder ej redovisade p g a fastigheter förvärvats genom s.k. tillgångsförvärv	**109 417**	**42 538**

NOT 12 RESULTAT PER AKTIE

Vinstdelningsunderlaget fördelas på stam- respektive A-aktier enligt nedan. Det finns inga utestående instrument som kan ge utspädningseffekt eller potentiell utspädningseffekt framöver.

	2019	2018
Resultat efter skatt	31 442	6 069
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	–	–
Kvar att vinstdela	31 442	6 069
80% hänförs till A-aktieägare	25 154	4 855
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor	3 325,88	1 077,30
20% till stamaktieägare	6 288	1 214
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	2 515,36	485,52
Genomsnittlig räntesats för statsskuldväxel 90 dgr	Neg	neg

*) Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för statsskuldväxel 90 dagar under året, beloppet kan dock aldrig bli negativt utan då anges "-" dvs 0,0. I de fall som tröskelvärdet är positivt, så tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A-aktieägarna och resterande belopp delas 80/20 mellan A-aktieägare och stamaktieägarna.

NOT 13 GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

Beräkningen är gjord utifrån ingående antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan slutlikviddatum och balansdagen. Per 2019-12-31 fanns 9 aktier där emissionslikvid betalats in till bolaget, men där aktierna ännu ej hunnit registreras hos Bolagsverket.

Aktieslag	**Ingående balans**	**Emission**	**Emission**	**Emission**	**Utgående balans**
	2019-01-01	**2019-03-21**	**2019-06-26**	**2019-12-23**	**2019-12-31**
A-aktier	5 615	1 619	1 290	878	9 402
Stamaktier	2 500	-	-	-	2 500
Total antal aktier	**8 115**	**1 619**	**1 290**	**878**	**11 902**
					Genomsnitt 2019
Genomsnitt A-aktier	5 615	1 264	664	19	7 563
Genomsnitt stamaktier	2 500	-	-		2 500

Aktieslag	**Ingående balans**	**Emission**	**Emission**	**Utgående balans**
	2018-01-01	**2018-06-28**	**2018-11-08**	**2018-12-31**
A-aktier	4 004	738	873	5 615
Stamaktier	2 500	-	-	2 500
Total antal aktier	**6 504**	**738**	**873**	**8 115**
				Genomsnitt 2018
Snitt A-aktier	4 004	376	127	4 507
Snitt stamaktier	2 500	-	-	2 500

NOT 14 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

I denna not är beloppen i SEK

	2019	2018
Fritt eget kapital		
- Överkursfond	478 723 567	283 326 000
- Balanserat resultat	-16 508 400	-8 007 596
- Årets resultat	-5 050 645	-543 104
Summa	**457 164 522**	**274 775 300**
Utdelning A-aktie (per balansdagen)	11 282 400	6 176 500
Utdelning A-aktie (nyemitterade aktier)*	-	1 780 900
Utdelning Stamaktie	-	-
Överförs i ny räkning	445 882 122	266 817 900
Summa	**457 164 522**	**274 775 300**
Utdelning per A-aktie (förslag), kr	1 200	1 100
Antal A-aktier vid periodens slut, st	9 402	5 615
Utdelning per Stamaktie (förslag), kr	-	-
Antal Stam-aktier vid periodens slut, st	2 500	2 500

*) Bolaget genomförde en nyemission 2019-03-21 om totalt 1 619 nya A-aktier. Då avstämningsdatum för utdelning var 2019-04-16 blev dessa aktier berättigade till samma utdelning som övriga A-aktieägare.

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolaget redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet sammanfaller normalt med anskaffningsvärdet vid anskaffningstillfället men det verkliga värdet kan sedan förändras med tiden och skilja sig från anskaffningsvärdet.

Bolaget har under året inte haft några direkta kostnader avseende fastigheter som ej genererat hyresintäkter. Alla värdeförändringar är orealiserade och redovisas i resultaträkningen på raden orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Samtliga orealiserade värdeförändringar är hänförliga till fastigheter som ägs vid utgången av verksamhetsåret.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	479 200	322 118
Förvärv	447 666	144 838
Avyttringar	-21 748	-
Investeringar	10 466	8 207
Värdeförändring	31 816	4 037
Utgående balans	**947 400**	**479 200**
- varav byggnader	732 380	361 233

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Förvärv av fastigheter via bolag	447 666	144 838
Direktinvesteringar i fastigheter	-	-
Summa förvärv av fastigheter	**447 666**	**144 838**

Avyttringar av fastigheter
Under året har tre fastigheter avyttrats via försäljning av bolag:

Koncern

Fastighet	**Bolag**	**Kvm**	**Resultat**
Bäcken 2	SBF 12 Kävlingeporten Fastigheter AB	1 032	
Bäcken 18	SBF 12 Kävlingeporten Fastigheter AB	183	
Österport 14	SBF 12 Kävlingeporten Fastigheter AB	582	
Summa		**1 797**	**6 839**

Värdering av fastigheter
Enligt IFRS 13 skall det verkliga värdet i första hand fastställas med hänvisning till en aktiv marknad och de marknadspriser som gäller på den här marknaden. Om det inte går att tillgå marknadspriser för den tillgång eller skuld som skall värderas eller om marknadspriserna inte är tillförlitliga så får värderingsmodeller användas för att uppskatta det verkliga värdet.

Alla fastigheter har värderats av oberoende externa värderare per 31 december 2019. SBF Bostad marknadsvärderar förvaltningsfastigheterna internt kvartalsvis och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. De interna värderingarna är en del av affärsprocessen där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. I syfte att säkerställa de interna värderingarna genomförs årliga externa värderingar av ett urval av fastigheterna. De externa värderingarna genomförs av oberoende fastighetsvärderare vilkas antaganden och värden utgör en viktig referens för SBF Bostad vid bedömningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värden. Läs mer om hur SBF Bostad värderar förvaltningsfastigheterna under Not 1.

Känslighetsanalys
Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på fastigheternas löpande intjäningsförmåga, skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 46 894 KSEK (22 305) uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5% skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda verkliga värdet med cirka 108 519 (54 762) KSEK uppåt och 87 942 (43 819) KSEK nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell.

SBF Bostads verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

Förändring av driftnetto, %

Förändring direktavkastning	*KSEK*	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	56 199	82 359	108 519	134 679	160 839
	-0,25%	1 795	26 523	51 252	75 980	100 708
	0,00%	-46 893	-23 447	0	23 447	46 894
	0,25%	-90 739	-68 445	-46 152	-23 859	-1 566
	0,50%	-130 438	109 190	-87 942	-66 693	-45 444

Kvantitativa variabler som ligger grund för analysen är:

	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra/kvm (kr)	517	1 296	1 048
Driftnetto (tkr)	319	887	628
Direktavkastning	3,30%	6,00%	4,96%
Totalt antal kvm	71 214		

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	150	150
Årets investeringar	150	-
Ackumulerat anskaffningsvärde	300	150
Bokfört värde	**300**	**150**

Moderbolaget ägde följande bolag direkt (fetstil) och indirekt deras dotterbolag, per 2019-12-31:

Dotterbolag/Orgnr/Säte	Andel %	Antal andelar	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
SBF 14 Holding 1 AB, 559067-4536, Stockholm	**100**	**500**	**50**	**50**
SBF 14 Rädisan Fastighets AB, 559067-4567, Stockholm	100	500		
SBF 14 Osby Fastighets AB, 559067-4551, Stockholm	100	500		
SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, 559073-5840, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 1414 AB, 559073-5808, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 1415 AB, 559074-2820, Stockholm	100	500		
SBF 14 Holding 2 AB, 559102-9532, Stockholm	**100**	**500**	**50**	**50**
SBF 14 Fastigheter 16 AB, 559102-9540, Stockholm	100	500		
SBF 14 Berget Fastighets AB, 559102-9557, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 18 AB, 559102-9565	100	500		
SBF 14 Kronbrisen 1 Fastighets AB, 559125-4197, Stockholm	100	500		
SBF 14 Kronviborg AB, 556686-4269, Stockholm	100	1000		
SBF 14 Holding 3 AB, 559139-1650, Stockholm	**100**	**500**	**50**	**50**
SBF 14 Fastigheter 21 AB, 559139-1635, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 22 AB, 559139-1643, Stockholm	100	500		
SBF 14 Laholmskräftan fastighets AB, 559136-4053, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 24 AB, 559163-1980, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Norra Fastighets AB, 556693-1043, Stockholm	100	1000		
SBF 12 Getingen Fastigheter AB, 559073-5857, Stockholm	100	500		
SBF 14 Holding 4 AB, 559202-1900, Stockholm	**100**	**500**	**50**	**-**
SBF Bostad Fastigheter 26 AB, 559202-1926, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 27 AB, 559202-1884, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 28 AB, 559202-1918, Stockholm	100	500		
SBF 12 Sländan Fastigheter AB, 559037-6124, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 29 AB, 559202-1876, Stockholm	100	500		
SBF 12 Lugna Björnen Fastigheter AB, 556941-3965, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 30 AB, 559202-1892, Stockholm	100	500		
SBF 12 Solborgen Fastigheter AB, 559037-6090, Stockholm	100	500		
SBF 14 Holding 5 AB, 559214-3365, Stockholm	**100**	**500**	**50**	**-**
SBF Bostad Fastigheter 31 AB, 559214-3381, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 32 AB, 559214-3399, Stockholm	100	500		
SBF 12 Fastigheter 16 AB, 556992-5539, Stockholm	100	500		
SBF 12 Fastigheter 17 AB, 556992-5547, Stockholm	100	500		
SBF 12 Ystad Schultz KB, 969673-0622, Stockholm	100	-		
SBF Bostad Fastigheter 33 AB, 559224-6739, Stockholm	100	500		
SBF 12 Höjden Fastigheter AB, 559036-5861, Stockholm	100	500		
SBF 14 Holding 6 AB, 559228-2155, Stockholm	**100**	**500**	**50**	**-**
SBF Bostad Fastigheter 34 AB, 559228-2163, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 35 AB, 559228-2171, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 36 AB, 559228-2189, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 38 AB, 559228-2791, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 39 AB, 5559228-2809, Stockholm	100	500		
Summa			**300**	**150**

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER - LÅNGFRISTIGA

De förutbetalda kostnaderna avser betalningar för kontrakterade leveranser av tjänster från SBF Management AB. Avtalen löper över återstående investeringsperioden.

Koncernen & Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	23 608	18 014
Tillkommande betalningar under året	13 134	8 260
Avräkning mot utförda tjänster under året	-4 792	-2 666
Summa	**31 950**	**23 608**

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	279	136
Förutbetalda serviceavgifter	219	108
Summa	**498**	**244**
Moderbolaget		
Förutbetalda serviceavgifter	50	15
Summa	**50**	**15**

NOT 19 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Medel placerade hos välrenommerade kreditinstitut, i detta fall SBAB, uppgår till 15 153 KSEK (15 102) i koncernen och moderbolaget.

NOT 20 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 71 953 KSEK (66 978) i koncernen och 71 598 KSEK (66 978) i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

NOT 21 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2019 till 2 380 KSEK (1 623), fördelat på 2 500 (2 500) Stamaktier respektive 9 402 (5 615) aktier av serie A. Stamaktier i Bolaget berättigar till tio röster på bolagsstämma och A-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför rätt till andel i Bolagets utdelning. Se även not 12. Ingen utspädning har skett under året. Kvotvärdet per aktie är 200 (200) kr. Föreslagen utdelning per A-aktie för året 2019 är 1 200 kronor (1 100) kronor samt 0 kronor (0) per stamaktie.

	2019-12-31		2018-12-31	
	Antal	Kapital	Antal	Kapital
Stamaktier	2 500	500	2 500	500
A-aktier	9 402	1 880	5 615	1 123
Summa	**11 902**	**2 380**	**8 115**	**1 623**

För mer information om rörelserna i antal aktier se not 13.

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Moderbolaget

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden.

Balanserade vinstmedel

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

Resultat per aktie

Då Stam- och A-aktier äger olika rätt till utdelning så är resultat per aktie uppdelat på Stam-respektive A-aktie enligt följande:

Av årets resultat är 3 325,88kr per aktie (1 077,30) hänförligt till ägare av A-aktier och 2 515,36kr per aktie (485,52) är hänförligt till Stam-aktieägarna. För att se uträkningen i sin helhet hänvisas till not 12 och 13.

NOT 22 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 545 036 KSEK (287 002), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under året. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 57,5% en minskning med 2,4 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år. Genomsnittlig ränta på lånen per 2019-12-31 uppgår till 1,59%

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	287 002	196 681
Nya lån från kreditinstitut	285 471	92 250
Amortering av lån till kreditinstitut	-27 437	-1 929
Summa lån från kreditinstitut	**545 036**	**287 002**
Förfaller inom 1 år	345 541	44 087
Förfaller senare än 1 år tidigare än 2 år	126 566	-
Förfaller senare än 2 år tidigare än 3 år	72 929	-
Förfaller senare än 3 år tidigare än 4 år	-	242 915
Förfaller senare än 4 år	-	-
Summa lån från kreditinstitut	**545 036**	**287 002**

Likvidflöden för befintliga lån till kreditinstitut beräknade per 2019-12-31.

Period	Förfall krediter	Avtalade amorteringar	Räntekostnad krediter	Totalt
2020 jan -jun	111 729	2 026	4 333	118 088
2020 juli -dec	231 341	445	3 827	235 613
2021	125 696	344	3 936	129 976
2022	72 929	-	1 037	73 966
Summa	**542 220**	**2 816**	**13 133**	**557 643**

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 983	2 497
Upplupna räntekostnader	-	-
Upplupen fastighetsskatt	3 008	968
Övriga upplupna kostnader	6 295	4 737
Summa	**15 286**	**8 202**
Moderbolaget		
Revision	393	262
Förvaringsinstitut	-	184
Övriga upplupna kostnader	187	114
Summa	**580**	**560**

Samtliga upplupna kostnader förfaller inom 12 månader (12).

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Samtliga säkerheter/eventualförpliktelser är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter för skulder		
Fastighetsinteckningar	567 745	287 002
Moderbolaget		
Eventualförpliktelser		
Borgen för dotterföretagens fastighets-krediter	567 745	287 002

NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE BOLAG

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med SBF Management AB avser kostnader för koncernledning och portföljförvaltning. Transaktioner med Svenska Bostadsfonden Services AB avser kostnader för fastighetsförvaltning. Under 2019 har Fonden förvärvat fastigheter från den närstående Svenska Bostadsfonden 12 AB till ett värde av 373,2 mkr, och 2018 förvärvades en fastighet från Svenska Bostadsfonden 11 AB för 27,1 mkr. Vid förvärv från närstående fonder värderas fastigheterna alltid av två oberoende värderingsbolag, varefter ett medelvärde av de två värderingarna används i transaktionen. Någon reserv för förväntade kreditförluster redovisas inte av väsentlighetsskäl för fordringar på koncernföretag. Detta eftersom fordringarnas korta löptid gör att en sådan reserv för närvarande inte skulle uppgå till väsentliga belopp

Koncernen

Inköp från närstående	2019-12-31	2018-12-31
Svenska Bostadsfonden Services AB	8 461	4 697
SBF Management AB	5 365	2 742
Svenska Bostadsfonden 11 AB	-	27 100
Svenska Bostadsfonden 12 AB	373 200	-
Summa	**387 026**	**34 539**
Fordran på närstående		
Svenska Bostadsfonden 12 AB	17 647	-
Svenska Bostadsfonden 11 AB	-	3 228
Summa	**17 647**	**3 228**
Skulder till närstående		
SBF Management AB	2 190	-
Svenska Bostadsfonden Services AB	90	404
Summa	**2 280**	**404**

Moderbolaget

Inköp av tjänster från närstående	2019-12-31	2018-12-31
Svenska Bostadsfonden Services AB	**6 233**	**1 690**
Försäljning av tjänster till närstående		
Dotterbolag till SBF Bostad AB	**5 477**	**-**
Fordran på närstående		
Dotterbolag till SBF Bostad AB	**362 465**	**192 996**
Skulder till närstående		
Dotterbolag till SBF Bostad AB	18 879	21 953
SBF Management AB	2 190	-
Svenska Bostadsfonden Services AB	90	404
Summa	**21 159**	**22 357**

NOT 26 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 31 januari 2020 offentliggjordes beslut om nyemission i SBF Bostad AB, moderbolaget, om högst 214 000 KSEK med teckningsperiod från 9 mars 2020 till 3 april 2020.

Den 14 februari 2020 offentliggjordes att koncernen undertecknat ett aktieöverlåtelseavtal att avyttra 3 fastigheter i Örkelljunga, där frånträde är planerat till 31 mars 2020. Dessa fastigheter förvärvades i december från Svenska Bostadsfonden 12 AB med en klausul som innebär att om de säljs vidare inom ett år, skall eventuell vinst från försäljningen delas mellan Svenska Bostadsfonden 12 AB och SBF Bostad-koncernen.

När det gäller viruset Corona (COVID-19) följer bolaget rekommendationerna från svenska myndigheter och experter och uppmanar även bolagets hyresgäster att följa dessa. SBF Bostad äger, förvaltar och utvecklar bostads-fastigheter i attraktiva orter i Sverige vilket inte påverkas direkt av den turbulens som har uppstått till följd av virusspridningen. I beståndet ingår även ett begränsat antal lokaler och för en del av dessa hyresgäster, så som restaurangägare och handelsverksamhet, har viruset inneburit stora intäktsbortfall. Utvecklingen följs noggrant för alla hyresgäster, men bolaget anser för närvarande att riskerna för intäktsbortfall eller hyresförluster är begränsade.

STYRELSENS INTYGANDE

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

Styrelsen och verkställande direktören vill härmed avge årsredovisningen med tillhörande finansiell ställning för koncernen och moderbolag, för fastställelse på årsstämman.

Stockholm 2020-04-01

Per Åke Eliasson
Ordförande

Johan Grevelius
VD/Ledamot

Jonas Berg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01
KPMG AB

Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

Belopp i KSEK	2019	2018
Driftnetto		
Hyresintäkter	51 889	31 987
Fastighetskostnader	-21 647	-13 772
Driftnetto	**30 242**	**18 215**
Överskottsgrad %		
Driftnetto	30 242	18 215
Hyresintäkter	51 889	31 987
Överskottsgrad %	**58,3%**	**56,9%**
Belåningsgrad		
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	545 036	287 002
Bokfört värde fastigheter per balansdagen	947 400	479 200
Belåningsgrad	**57,5%**	**59,9%**
Genomsnittlig ränta på fastighetslån		
Årsräntekostnad *	8 666	4 391
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	545 036	287 002
Snittränta	**1,59%**	**1,53%**
*Årsräntekostnaden är beräknad utifrån följande:		
Resp. lån per balansdagen multiplicerat med gällande räntesats		
Soliditet		
Eget kapital per balansdagen	509 306	289 760
Balansomslutning per balansdagen	1 085 673	588 968
Soliditet	**46,9%**	**49,2%**

DEFINITIONER

Den övergripande nyttan med de nyckeltal som presenteras i rapporten, är att ge nuvarande och kommande investerare en ökad förståelse av verksamheten ställning och utveckling.

HYRESINTÄKTER

Helårsjusterade kontrakterade hyror.

DRIFTNETTO

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftnetto mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten vilket möjliggör jämförelse med andra aktörer och uppföljning över tid.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i relation till hyresintäkter, nyckeltalet ger en indikation på hur kärnverksamheten går och möjliggör även benchmarking med andra aktörer samt uppföljning över tid.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Periodens rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter i förhållande till räntekostnader.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde. Ger indikation på om fonden behöver sätta mer kapital i arbete eller om vi ligger i nivå med vad som angetts i prospektet.

EPRA NAV (ÄVEN KALLAT LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE ELLER JUSTERAT EGET KAPITAL)

Eget kapital med återläggning av eventuella derivat och uppskjuten skatt, samt avdrag för eventuell vinstdelning, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Detta påvisar resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar (värdeförändring förvaltningsfastigheter). Nyckeltalet ger framför allt en bra bild över Fondens resultat när samtliga omkostnader är medtagna och används till benchmarking och uppföljning över tid.

GENOMSNITTLIG RÄNTA PÅ FASTIGHETSLÅN

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen. Nyckeltalet ger en bra bild över Fondens kostnader för sin kapitalförsörjning.

SOLIDITET

Analys av det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma ett företags betalningsförmåga på lång sikt. Man brukar använda begreppet soliditet för att visa hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med eget kapital.

GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

Beräkningen är gjord utifrån, IB antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal månader mellan likviddatum och balansdagen som gått.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Bostad AB, org. nr 559056-4000

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBF Bostad AB för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidororna 5-48 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats och framgår på sidorna 10-15 i detta dokument. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 15 om förvaltningsfastigheter och not 1 om redovisningsprinciper i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter utgör en stor andel av koncernens balansomslutning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat för varje period. Av de skälen är värdering av förvaltningsfastigheter ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Redovisningen av fastigheternas värde per den 31 december 2019 är baserad på externa fastighetsvärderingar utförda av professionella fastighetsvärderare. Värderingarna baseras på bedömningar avseende marknadens avkastningskrav och driftsnetto. Bedömningen av marknadens avkastningskrav bygger på underliggande parametrar såsom hyresnivå, läge, uthyrningsgrad, eventuell andel lokaler samt tillkommande parametrar.

Det finns en risk för att de bedömningar som ligger till grund för det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna kan behöva ändras, vilket direkt skulle påverka det redovisade resultatet för perioden.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har konstaterat att de oberoende, externa fastighetsvärderingarna utförs av etablerade och erkända professionella värderingsinstitut. Vi har tagit del av de formella uppdrag dessa värderingsinstitut erhållit från SBF och utvärdering har gjorts av huruvida det i uppdragsformuleringen funnits begränsningar eller andra villkor som skulle kunna påverka oberoendet eller i övrigt haft inverkan på resultatet.

Vi har även utvärderat huruvida den information som SBF tillhandahållit värderingsinstituten som ligger till grund för bedömda avkastningskrav varit korrekta och fullständiga. Detta har gjort genom att både utvärdera det process som ligger till grund för att ta fram denna information samt genom att stickprovsvis stämma av information mot underlag. Vi har även utvärderat tidigare värderingars riktighet mot utfall vid försäljning av bolag.

Riktigheten och fullständigheten i de upplysningar rörande förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen har kontrollerats, särskilt med avseende på inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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 tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBF Bostad AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till SBF Bostad ABs revisor av bolagsstämman den 12 april 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan bolagets start 2016.

Stockholm den 1 april 2020

KPMG AB

Mattias Lötborn

Auktoriserad revisor