Styrelsen och verkställande direktören för

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

Org nr 559056-4000

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 7 mars - 31 december 2016

Innehåll: sida

Förvaltningsberättelse	2
Bolagsstyrningsrapport	5
Rapport över totalresultatet - koncernen	10
Rapport över finansiell ställning - koncernen	11
Rapport över förändring i eget kapital - koncernen	12
Rapport över kassaflöde - koncernen	13
Resultaträkning - moderbolaget	14
Balansräkning - moderbolaget	15
Förändring eget kapital - moderbolaget	16
Rapport över kassaflöde - moderbolaget	17
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	37
Revisionsberättelse	38
Definitioner	41

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ), org nr 559056-4000, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 7 mars - 31 december 2016.

Allmänt om verksamheten

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ), "SBF-14", är ett publikt, och på NGM Nordic AIF, noterat svenskt aktiebolag som erbjuder fastighetsinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter. Bolaget drivs i en fondliknande struktur och lyder under den europeiska fondlagstiftningen, L-AIF, "Lagen om alternativa investeringsfonder".
Som AIF-förvaltare har SBF-14 utsett Svenska Bostadsfonden Management AB, SBM, som står under Finansinspektionens tillsyn som en godkänd förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Per den 31 december 2016 ägde SBF-14, genom helägda dotterbolag, 11 fastigheter med 164 lägenheter och 16 lokaler med en totalyta om 14 307 kvm. Fastigheterna är belägna i Osby, Borgholm och Laholm.

SBF-14 etablerades under mars 2016 och ska fram till sommaren 2017 kapitalisera bolaget för att löpande investera emitterat kapital, tillsammans med upplånat kapital från kreditinstitut, i bostadshyresfastigheter på svenska tillväxtorter. Bolaget kommer att avveckla sin verksamhet genom att realisera fastighetsinvesteringarna, och betala ut investerat kapital, cirka sju år efter genomförd kapitalisering.

Den förhållandevis låga risken i bostadshyresfastigheter innebär att en placering i SBF-14 ger ett tryggt och långsiktigt sparande. Investeringsformen lämpar sig för såväl privatpersoner och företag som för stiftelser och institutioner.

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 18.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Som i alla investeringar finns ett antal osäkerhetsmoment att förhålla sig till. En viktig uppgift är att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda till bra hyresgäster, d.v.s. att minimera vakanserna.
Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för lägenheter gör att vakansrisken är relativt sett låg vad gäller hyresbostäder i Sverige.

Lägesfaktor, tekniskt skick och driftskostnader är andra faktorer som måste kontrolleras för att uppnå ett gott driftsresultat.

Slutligen måste den finansiella och regulatoriska risken som tillstånd, skattelagstiftningens utveckling mm, hanteras.
Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värderingar av fastigheterna.

Genom SBM, i egenskap av anlitad AIF-förvaltare, har SBF-14 avtal med en förvaltare som tillsätter 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.

Samtliga 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.

Verksamhetsåret

I samband med sommarens nyemission, som avslutades den 24 juni 2016, tillfördes Bolaget 62 200 000 kronor. Under oktober och november 2016 investerades en stor del av det intagna kapitalet i fastigheter i Laholm, Osby och Borgholm. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 14 307 kvm. Förvärven, som gjordes genom bolagsaffärer, ger helårseffekter på resultatet först 2017.

Bolaget noterades på NGM Nordic AIF med första handelsdag 25 juli 2016.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -0,6 MSEK. Resultatet efter skatt blev -0,6 MSEK. Moderbolagets soliditet var 90 % den 31 december 2016.

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

(2016 var bolagets första verksamhetsår)

	2016
Nettoomsättning	2,1
Driftnetto	0,6
Soliditet	39%

Händelser efter verksamhetsårets utgång

Mellan den 30 januari och 17 februari 2017 genomfördes nyemission som tillförde bolaget 72 114 000 kronor. Totalt emitterades 1 428 aktier till en kurs på 50 500 kronor per aktie. Emissionen genomfördes med bemyndigande från extra bolagsstämma den 13 december 2016 och styrelsebeslut den 15 december 2016 och var villkorad till att omfatta högst 2 000 aktier av serie A. Fondens ägarantal uppgick per den 31 mars 2017 till 577 aktieägare.

Den 5 april ingicks avtal om förvärv av två fastighetsbestånd i Eslöv och Laholm. Fastigheten Kräftan 14 i Laholm som innehåller 6 lägenheter och 2 lokaler tillträddes omgående. Fastigheterna Bokhandlaren 4 & 5 samt Ekorren 4 i Eslöv tillträds den 28 april 2017.

Framtida utveckling

Vi kan konstatera att SBF-14s fastighetsbestånd fortsätter att utvecklas väl.
Räntorna förväntas under 2017 ligga kvar på historiskt låga nivåer, om än med en tendens uppåt.

Vår bedömning är att fastighetsbolag med en hög belåning, eller krav på hög belåning, kommer att få något svårare att låna framöver. Detta beror bl a på bankernas ökade kapitaltäckningskrav.
SBF-14, som har en relativt låg belåningsgrad, berörs mindre av detta och vår bedömning är att bankerna är fortsatt positivt inställda till att låna ut till SBF-14.
Den finansiella risken för SBF-14 kan också, när så bedöms lämpligt, hanteras genom fastränteslån alternativt med olika räntesäkringsinstrument som cappar och ränteswappar.
Vi bevakar också löpande bindningstiden på lånen så att de på ett balanserat sätt har olika förfallotider för refinansiering. Fonden har f.n. inga räntesäkringar men följer utvecklingen noggrant.
Av fastighetskrediterna förfaller 19,3% inom 1 år, 71,6% mellan 1-5 år och 9,1% senare än 5 år. Samtliga fastighetskrediter är säkerställda genom pantbrev i SBF-14s fastigheter.

Med en kontinuerlig uppföljning av ett antal riskparametrar inom fastighetssektorn och ekonomin i sin helhet, samt med en egen, lokal och erfaren förvaltningsorganisation, vad gäller de fastigheter som SBF-14 äger, känner vi oss trygga med att ha bästa möjliga kontroll på vår verksamhet och har därmed god tillförsikt inför framtiden.

Förslag till behandling av bolagets förlust

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

fritt eget kapital		60 869 796
årets resultat		-570 687
	Kronor	60 299 109

disponeras så att

till ägare av A-aktier utdelas		0
i ny räkning överföres		60 299 109
	Kronor	60 299 109

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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 i enlighet med tillämpliga lagar, regler och interna processer.

För Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) ("SBF 14"), som ett noterat bolag på NGM Nordic AIF, finns ett flertal lagar och regelverk som säkerställer god bolagsstyrning. Bolagsstyrning inom SBF 14 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").

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 då ett bolag börsnoteras.

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 – allt enligt den så kallade "följ eller förklara-principen".

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 14:s bolagsstyrningsrapport har upprättats första gången för räkenskapsåret 2016. SBF 14 följer Koden med vissa avvikelser då bolaget även lyder under Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

SBF 14 bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016.
Bolagets firma är Svenska Bostadsfonden 14 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.

SBF 14 är ett svenskt publikt aktiebolag vars A-aktie noterades på NGM Nordic AIF den 25 juli 2016.

<u>Ägare och aktien</u>
Genom aktieägarnas deltagande via stämman främjas en avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och bolagsledning. Maktbalans skapas också då SBF 14:s verksamhet styrs av ett av Finansinspektionen godkänt prospekt. I prospektet har det klart definierats vilken typ av investeringsverksamhet som bolaget får utföra samt vilka tillgångar som omfattas. Därutöver är även dessa tillgångars geografiska beskaffenhet tydligt definierad i prospektet. Vid varje fastighetsinvestering som görs i SBF 14 inhämtas ett godkännande från bolagets förvaringsinstitut, Swedbank, innan investeringen genomförs.

Bolagets aktiekapital uppgick till 748 800 kronor per den 31 december 2016, fördelat på 1244 A-aktier och 2500 Stamaktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till 1 röst på bolagsstämman, medan varje Stamaktie berättigar innehavaren till 10 röster på bolagsstämman.

Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till cirka 63 MSEK.

Bolagsstämma

På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för till exempel fastställande av resultat- och balansräkning, 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 tidning 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 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 två veckor innan stämman.

De inledande bolagsstämmorna för Bolaget genomfördes innan bolaget noterades och hade externa ägare.

Årsstämma samt extrastämmor 2016

SBF 14 bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016.
Bolagets firma är Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ.), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 559056-4000.

Bolaget har under 2016 haft följande stämmor:

- Bolagsstämma 2016-03-07; Bolagets bildande
- Extra Bolagsstämma 2016-05-20; beslut om nyemission enligt styrelsens förslag
- Extra Bolagsstämma 2016-12-13; Stämman hade en beslutspunkt om "att styrelsen bemyndigas att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, kunna besluta om ökning av aktiekapitalet genom nyemission av A-aktier i bolget mot kontant betalning". Stämman biföll förslaget enhälligt.

Valberedning

Då detta är Bolagets första verksamhetsår har bolaget inte arbetat med en valberedning. Vid bolagets bildande och tillsättande av styrelsen saknade bolaget externa ägare samt var onoterat.

Styrelsen

Styrelsen är SBF 14:s högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för SBF 14:s förvaltning och organisation, vilket inkluderar att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera SBF 14 resultat och finansiella ställning och utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också 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 14:s 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 finansiellrapportering.

SBF 14:s styrelse har i stor omfattning delegerat bolagets skötsel till den av Finansinspektionen auktoriserade AIF-förvaltaren Svenska Bostadsfonden Management AB ("SBM"). Styrelsens viktigaste uppgift i SBF 14 är att säkerställa och utvärdera att det avtal som finns mellan SBF 14 och SBM 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 SBM som har ett särskilt ansvar att utvärdera styrelser och VD i de av LAIF-förvaltaren förvaltade fonder. Styrelsen i SBM har en majoritet oberoende styrelseledamöter.

Normalt håller SBF 14 minst fyra oberoende styrelsemöten per år men ytterligare styrelsemöten kan sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Under 2016, som är året då bolaget bildades, hölls totalt 15 st styrelsemöten.

Namn	Arvode (kr)	Deltagande/ Antal styrelsemöten	Oberoende från ägarna
Per-Åke Eliasson, Ordf.	18 750	13/15	JA
Lars Swahn	0	15/15	NEJ
Anna-Britta Bergman	0	15/15	NEJ

Styrelsens sammansättning fastställdes innan bolaget noterades och en av de tre styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den oberoende personen är tillika ordförande.

Utskott
Då SBF 14 är en fond som helt outsourcar driften i enlighet med ett av Finansinspektionen godkänt prospekt har SBF 14 funnit att det inte påverkar aktieägarna negativt, ur ett bolagsstyrningsperspektiv, att inte arbeta med några utskott.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare
Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för SBF 14:s löpande förvaltning och den dagliga driften. SBF 14 har dock outsourcat hela verksamheten till SBM vilka sköter den dagliga driften med rapporteringar till VD/Styrelsen i SBF 14. Denna typ av outsourcing följer normal praxis för fonder under Lagen om Alternativa Investeringsfonder.

Fonden saknar utöver VD helt personal och därmed övriga ledande befattningshavare.

Revision
SBF 14:s 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 14:s

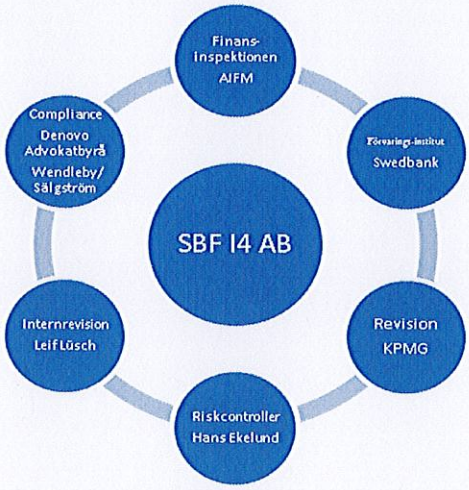
bolagsordning ska bolaget ha en revisor eller ett auktoriserat revisionsbolag.
SBF 14:s revisor är KPMG AB med Per Gustafsson som huvudansvarig revisor.

Outsouring och delegering

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett SBM att vara AIF-förvaltare i enlighet med ett managementavtal som regleras av svensk rätt. AIF-förvaltaren har inte delegerat portföljförvaltning av SBF 14 till annan part.
AIF-förvaltaren har utsett Swedbank AB (publ) att fungera som förvaringsinstitut för bolaget. AIF-förvaltaren har ingått ett avtal med förvaringsinstitutet som regleras av svensk rätt. Managementavtalet mellan SBF 14 och SBM överensstämmer på alla väsentliga punkter fullt ut med det prospekt som Finansinspektionen godkände 24 maj 2016.

Lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder

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 kom 2013 – Lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Lagens syfte var att ytterligare förstärka konsumentskyddet med olika kontrollfunktioner runt alternativa investeringsfonder.



För SBF 14 innebär detta att bolaget via ett Managementavtal lagt ut förvaltningen till SBM att bedriva verksamheten i enlighet med det prospekt som upprättats av SBF 14 och sedan godkänts av Finansinspektionen.

När SBM fattar beslut om att förvärva fastigheter för SBF 14:s räkning måste Swedbank såsom Förvaringsinstitut godkänna transaktionen innan den slutförs. Förvaringsinstitutet kontrollerar att det aktuella objektet uppfyller de krav som prospektet stipulerar.

SBM har även en Riskcontroller som löpande rapporterar till styrelsen för SBM vilka risker som kan tänkas finnas i verksamheten samt hur dessa hanteras. Ett exempel inom SBF 14 är naturligtvis hanteringen av lånen med avseende på bindningstid, fast versus rörlig ränta men även spridningen mellan olika banker för att hantera risken kring ett starkt beroende av enskilda kreditgivare.

Internrevision är styrelsens förlängda arm kring den interna kontrollen. Internrevision rapporterar till Styrelsen och får sitt uppdrag av Styrelsen. Styrelsen instruerar internrevision 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 complianceenhet. SBM har valt att köpa den tjänsten av en extern part - Advokatbyrån Denovo.
Under 2016 fram till 31/11 var Magnussons Advokatbyrå bolagets complianceenhet.
Bolaget har dock under hela året haft samma advokater då dessa lämnade

Magnusson för att starta Advokatbyrån Denovo. Bolaget sammanträder månatligen med complianceenheten 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 SBM och har bäring på verksamheten i SBF 14:

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

Efterlevnaden av dessa Riktlinjer kontrolleras av den externa complianceavdelningen – det vill säga Advokatbyrån Denovo.

Sammantaget gör styrelsen i SBF 14 bedömningen att Bolagsstyrningen i SBF 14 (publ) är god och att det extra lager av reglering som omgärdar en Alternativ Investeringsfond ytterligare stärker Bolagsstyrningen inom SBF 14.

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i KSEK	Not	2016-03-07 2016-12-31
Hyresintäkter		2 064
Fastighetskostnader	2, 3, 4	-1 459
Driftnetto		**605**
Central administration	5	-560
Finansiella intäkter	7	28
Finansiella kostnader	8	-272
Förvaltningsresultat		**-199**
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		129
Resultat före skatt		**-70**
Skatt på årets resultat	10	-27
Årets resultat		**-97**
Övrigt totalresultat		**-**
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**-97**
Resultat per aktie före utspädning, kr		**-25,91 kr**
Resultat per aktie efter utspädning, kr		**-25,91 kr**
Utdelning per aktie (2016 förslag), kr		**0**
Antal aktier vid periodens slut, st		**3 744**
Genomsnittligt antal aktier, st		**3 744**

På grund av negativt resultat för räkenskapsåret utgår ingen vinstdelning till ägarna av stamaktierna.

Rapport över koncernens finansiella ställning

	Not	2016-12-31
Belopp i (KSEK)		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12	133 905
Långfristiga fordringar	14	6 064
Uppskjutna skattefordringar	15	94
Summa anläggningstillgångar		**140 063**
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar		22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	164
		186
Kortfristiga placeringar		12 024
Likvida medel	17	5 722
Summa omsättningstillgångar		**17 932**
SUMMA TILLGÅNGAR		**157 995**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18	
Aktiekapital		749
Övrigt tillskjutet kapital		60 870
Balanserat resultat inkl årets resultat		-97
Summa Eget kapital		**61 522**
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	20, 23	85 390
Uppskjuten skatteskuld	19	648
Summa långfristiga skulder		**86 038**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	20, 23	1 053
Leverantörsskulder		863
Skulder till koncernföretag	21	6 613
Skatteskulder		147
Övriga skulder		30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 729
Summa kortfristiga skulder		**10 435**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**157 995**

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i KSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående eget kapital 2016-03-07	**0**	**0**	**0**	**0**
Totalresultat 7 mars - december 2016			-97	-97
Emissionskostnader		-1 081		-1 081
Transaktioner med ägare				
Insatt aktiekapital	500			500
Nyemission	249	61 951		62 200
Eget kapital 2016-12-31	**749**	**60 870**	**-97**	**61 522**

Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i KSEK	2016
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-70
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	
Förändring avsättning	429
Orealiserade värdeförändringar	-129
Övriga poster	18
Betald inkomstskatt	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**248**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring rörelsefordringar	-186
Förändring rörelseskulder	9 462
Kassaflöde från löpande verksamheten	**9 524**
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterbolag	-133 408
Investering i befintliga fastigheter	-368
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-6 220
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar	156
Investering i kortfristiga placeringar	-12 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-151 864**
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	61 619
Upptagande av lån	86 443
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**148 062**
Årets kassaflöde	**5 722**
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	**5 722**
Erlagda räntor	-98
Erhållna räntor	28

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2016-03-07 2016-12-31
Övriga kostnader	2, 3 ,4, 5	-560
Rörelseresultat		**-560**
Resultat från andelar i dotterbolag	6	183
Finansiella intäkter	7	24
Finansiella kostnader	8	-156
Resultat efter finansiella poster		**-509**
Bokslutsdispositioner	9	-61
Resultat före skatt		**-570**
Skatt på årets resultat	10	0
Årets resultat		**-570**

Årets totalresultat är lika med årets resultat

Moderbolagets balansräkning

	Not	2016-12-31
Belopp i KSEK		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernföretag	13	50
Andra långfristiga fordringar	14	6 064
Summa anläggningstillgångar		**6 114**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		44 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58
		44 157
Kortfristiga placeringar		12 024
Kassa och Bank	17	5 672
		17 696
Summa omsättningstillgångar		**61 853**
SUMMA TILLGÅNGAR		**67 967**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		749
Fritt eget kapital		
Överkursfond		60 870
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-570
Summa eget kapital		**61 049**
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		60
Skulder till koncernföretag	21	6 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	257
Summa kortfristiga skulder		**6 918**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**67 967**

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK	Aktie-kapital	Överkurs fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-03-07	**0**	**0**	**0**	**0**
Årets total resultat 7 mars - december 2016			-570	-570
Transaktioner med ägare				
Insatt aktiekapital	500			500
Nyemission	249	61 951		62 200
Emissionskostnader		-1 081		-1 081
Utgående balans per 31 december 2016	**749**	**60 870**	**-570**	**61 049**

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i KSEK

	2016
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-509
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	-61
Betald inkomstskatt	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-570**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring kortfristiga fordringar	-44 157
Förändring rörelseskulder	6 918
Kassaflöde från löpande verksamheten	**-37 809**
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterbolag	-50
Förvärv av anläggningsrelaterade fordringar	-6 220
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar	156
Investering i kortfristiga placeringar	-12 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-18 138**
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	61 619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**61 619**
Årets kassaflöde	**5 672**
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	**5 672**
Erhållen ränta	24

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om företaget
Svenska Bostadsfonden 14 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.

Redovisningsprinciper
Koncernredovisningen har upprättas i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting standards för räkenskapsåret 7 mars - 31 december 2016.
Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovsiningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.
Årsredovisningslagen för moderbolaget har upprättas enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer förutom det som anges under Redovisningsprinciper moderbolag.

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 KSEK.

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. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringarna 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 ännu ej trätt ikraft
Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen har ännu inte trätt i kraft:
- IFRS 9 Finansiella instrument (1 januari 2018)
- IFRS 15 Intäktsredovisning (1 januari 2018)
- IFRS 16 Leasing (1 januari 2019)

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och Värdering från och med 2018. Bolaget planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9.
IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier.
IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram. Bolaget planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från existerande bas i överföring av risker och förmåner. IFRS 15 inför nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, vilket innebär nya tankesätt jämfört med hur intäkter redovisas idag.
IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell 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 idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Företagsledningen utreder för närvarande hur de nya IFRS standarder och tolkningar kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången. Företagsledningen preliminära bedömning är att nya och ändrade standarder och tolkningar inte förväntas få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Klassificering och uppställningsformer
För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive rapport över kassaflöde för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöde. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens schema, medan rapporter över resultat och övrigt totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS1 respektive IAS 7.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Svenska Bostadsfonden 14 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.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvad verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker således en omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över verksamheten och denna värdeförändring redovisas i resultatet. Goodwill beräknas som summan av vederlaget för andelarna eller rörelsen och verkligt värde på tidigare ägd andel vid stegvisa förvärv minus det verkliga värdet av dotterföretagets identifierbara tillgångar och övertagna skulder. När skillnaden är negativ, redovisas denna direkt i årets resultat. Transaktionsutgiften vid rörelseförvärv kostnadsförs vid förvärvstidpunkten. Villkorade köpeskillingar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering görs av dotterföretagets nettotillgångar. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat redovisas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

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.

De förvärv av dotterbolag som hitills 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 nedskrivnings behov.

Värderingsprinciper
Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
Tillångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder 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.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål
För att kunna upprätta redovisningen enligt IFRS, måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter.

Intäkter
Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Då bolaget endast hyr ut bostäder, vilka räknas som en homogen grupp, avges ingen segmentsredovisning

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 periodiseras 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 balansräkningsmetoden 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. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på årets redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning. 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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar och kundfordringar.
På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/ balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor.
En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.
En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning 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 IAS 39 (se kategorisering under respektive finansiell tillgång/finansiell skuld nedan).

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
Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftkostnad.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra finansiella skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder
Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra finansiella skulder" och 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. Pantbrevs kostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevs utgiften bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

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.
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.
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 där det enligt 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.
Vid värdering enligt nivå 3, icke observerbara inputs, 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 och 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 tex. uthyrningar, uppsägningar, investeringar mm. 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 kassaflödeskalkyl per fastighet men huvudmetoden är 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, sk. exit yield, appliceras på bedömt driftnetto efter sista kalkylåret.
Kassaflödesberäkningen utgår från en ortbaserad och transaktionsbaserad modell.

Nedskrivningar
Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS5, förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40.

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar
En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgån eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffnin dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Återföring av nedskrivningar
En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet.
En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

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.

Finansiella instrument och finansiell riskhantering
Svenska Bostadsfonden 14 AB ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för bolaget.

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 och utan att riskera koncernens rykte.
Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen.

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

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktauationer.

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.

Ränterisk
Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad.
Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur.
Företagsledning 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 med +/- 864 KSEK.
En förändring av snitträntan med -/+ 1% ger en effekt på eget kapital med +/- 864 KSEK.

Förfallostrukturstruktur finansiella skulder - odiskonterade kassaflöden

ÅR	Volym KSEK	Snitträntа %	Andel %
2017	1 053	1,33%	1,2%
2018	54 074	1,28%	62,6%
2019	31 316	1,20%	36,2%
Summa	86 443	1,31%	

Det verkliga värdet är rimlig uppskattning av det redovisade värdet för samtliga finansiella tillgångar och finansiella skulder
För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder etcetera vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en mycket kort löptid.

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 kreditupplysningsföretag.

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

	2016
Ej förfallna kundfordringar	22
Förfallna kundfordringar 0-30 dagar	0
Förfallna kundfordringar > 30 dgr - 90 dgr	0
Förfallna kundfordringar > 90 - 180 dgr	0
Förfallna kundfordringar > 180 - 360 dgr	0
Fordringar förfallna > 360 dgr	0
Summa	22

Under året har ingen nedskrivning gjorts.

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 risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger sk återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

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 underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas.

Redovisningsprinciper moderbolag
Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2.

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 borgenförbindelser 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 IAS 39.
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 säkringsredovisning

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39 i moderbolaget som juridisk person.

Not 2 **Personalkostnader**

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

Not 3 **Arvode till revisionsbolag**

KPMG

Koncernen	2016
Revisionsuppdrag	113
	113
Moderbolaget	
Revisionsuppdrag	88
	88

Not 4 **Fastighetskostnader**

Koncernen	
Taxebundna kostnader	655
Driftkostnader	336
Underhåll	153
Övrigt	315
	1 459

Not 5 Central administration

Sammanställning över närstående transaktioner

	År	**Inköp av tjänster från moderbolaget Svenska Bostadsfonden Management AB**
Närståenderelation	2016	560

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.
I kostnaden för central administration ingår uppstartskostnader för bolaget.
Kostnadsslaget är övriga externa kostnader.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2016
Anteciperad utdelning från dotterföretag	183
	183

Not 7 Finansiella intäkter

Koncernen	2016
Externa ränteintäkter	28
	28
Moderbolaget	
Externa ränteintäkter	24
	24

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som inte värderats till verkligt via resultatet.

Not 8 Finansiella kostnader

Koncernen	2016
Externa räntekostnader	-116
Övriga finansiella kostnader	-156
	-272
Moderbolaget	
Övriga finansiella kostnader	-156
	-156

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet.

Not 9 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2016
Lämnade koncernbidrag	
SBF 14 Holding 1 AB	-61
	-61

Not 10 Skatt på årets resultat

Koncernen	2016
Aktuell skatt	98
Uppskjuten skatt	-125
	-27
Moderbolaget	
Aktuell skatt	0
	0

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

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

Koncernen	2016
Redovisat resultat före skatt	-70
	-70
Beräknad skatt 22%	14
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-4
Skatteeffekt på temporära skillnader mot skattemässiga värden	128
Skatteeffekt för ej aktiverade underskottsavdrag	-165
Skatt på årets resultat	**-27**

Moderbolaget	2016
Redovisat resultat före skatt	-570
	-570
Beräknad skatt 22%	125
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	40
Skatteeffekt för ej aktiverade underskottsavdrag	-165
Skatt på årets resultat	**0**

Det skattemässiga underskottet i Svenska Bostadsfonden 14 AB är 1 496 KSEK. Se tabellen nedan.

Temporära skillnader och förlustavdrag som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar

	2016
Förlustavdrag med förfallodag inom fem år	1 496

Not 11 Förslag till disposition av bolagets förlust

	2016
Överkursfond	60 870
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-570
Summa	60 300
Utdelning	0
Överförs i ny räkning	60 300

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2016
Koncernen	
Ingående balans	0
Förvärv	133 408
Investeringar	368
Värdeförändring	129
Utgående balans	133 905
Utgående balans	**133 905**
varav byggnader	**105 733**

Värdering av fastigheter

Alla fastigheter har värderats av oberoende externa värderare per 31 december 2016. Framöver kommer alla fastigheter dessutom löpande under året värderas internt. 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.

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 5 737 Ksek uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda verkliga värdet med cirka 10 734 Ksek uppåt och 9 029 Ksek nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i Ksek):

Förändring direktavkastning	Förändring av driftnetto, %				
	-5,0%	**-2,5%**	**0,0%**	**2,5%**	**5,0%**
-0,50%	4 460	7 597	10 734	13 871	17 008
-0,25%	-868	2 128	5 125	8 121	11 118
0,00%	-5 737	-2 869	0	2 868	5 737
0,25%	-10 203	-7 452	-4 701	-1 950	801
0,50%	-14 315	-11 672	-9 029	-6 386	-3 744

Kvantitativa variabler som ligger grund för analysen är.

	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra/kvm	501	1 170	948
Driftnetto	311	618	526
Direktavkastning	5,03%	6,78%	5,62%
Totalt antal kvm	14 307		

Bolaget redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde.

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.

Not 13 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2016
Ingående anskaffningsvärde	0
Årets investeringar	50
Ackumulerat anskaffningsvärde	50
Bokfört värde	**50**

Dotterbolag/Org. nr/Säte	Andel	Antal aktier	Årets resultat	Eget kapital	Bokfört värde
SBF 14 Holding 1 AB Org. nr 559067-4536, Säte Stockholm	100	500	184	234	50
Summa bokfört värde					**50**

Not 14 Långfristiga fordringar

Koncernen	2016
Ingående saldo	0
Tillkommande under året	6 064
	6 064

Avser kostnader för fondens uppstart och som periodiseras över fondens livslängd

Moderbolaget	2016
Ingående saldo	0
Tillkommande under året	6 064
	6 064

Not 15 Uppskjuten skattefordran

Koncernen	2016
Ingående saldo	0
Underskottsavdrag	94
Underskottsavdrag	**94**
Utgående bokfört värde	**94**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2016
Fastighetsskatt	106
Förutbetalda serviceavgifter	58
Summa	**164**

Moderbolaget	2016
Förutbetalda serviceavgifter	58
Summa	**58**

Not 17 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 5 722 KSEK i koncernen och 5 672 KSEK i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

Not 18 Eget kapital

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2016 till 748 800 kr, fördelat på 2 500 Stamaktier respektive 1 244 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.
Ingen utspädning har skett under året.
Kvotvärdet per aktie är 199,79 kr.
Föreslagen utdelning för året 2016 är noll kronor.

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 f under året lämnad vinstutdelning.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen	2016
Avsättning för uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver i dotterföretag	
Periodiseringsfond	68
Årets avsättning	125
	193
Avsättning för uppskjuten skatt på överavskrivningar	455
	648

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Koncernen	2016
Förfaller inom 1 år	1 053
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	85 390
Förfaller senare än 5 år	0
	86 443

Not 21 Skulder till koncernföretag

Koncernen	
Sv. Bostadsfonden Management AB	6 613
Moderbolaget	
Sv. Bostadsfonden Management AB	6 601

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2016
Förutbetalda hyresintäkter	846
Upplupna räntekostnader	18
Övriga upplupna kostnader	865
	1 729
Moderbolaget	
Revision	88
Förvaringsinstitut	104
Övriga upplupna kostnader	65
	257

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen	2016
Ställda säkerheter för skulder	
Fastighetsinteckningar	78 989
Moderbolaget	
Ställda säkerheter för skulder	
Borgen för dotterföretagens fastighets-krediter	86 443

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Not 24 **Närstående**

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sammanställning över närstående transaktioner

Koncernen

	År	**Inköp av tjänster från närstående**
Närståenderelation Svenska Bostadsfonden Management AB	2016	560

	År	**Skulder på närstående**
Närståenderelation Svenska Bostadsfonden Management AB	2016	6 613

Sammanställning över närstående transaktioner

Moderbolaget

	År	**Inköp av tjänster från närstående**
Närståenderelation Svenska Bostadsfonden Management AB	2016	560

	År	**Fordran på närstående**
Närståenderelation SBF 10 Osby Fastigheter AB	2016	44 099

	År	**Skulder till närstående**
Närståenderelation Svenska Bostadsfonden Management AB	2016	6 601

Not 25 **Händelse efter balansdagen**

Mellan den 30 januari och 17 februari 2017 genomfördes nyemission som tillförde bolaget 72 114 000 kronor. Totalt emitterades 1 428 aktier till en kurs på 50 500 kronor per aktie. Emissionen genomfördes med bemyndigande från extra bolagsstämma den 13 december 2016 och styrelsebeslut den 15 december 2016 och var villkorad till att omfatta högst 2 000 aktier av serie A. Fondens ägarantal uppgick per den 31 mars 2017 till 577 aktieägare.

Den 5 april ingicks avtal om förvärv av två fastighetsbestånd i Eslöv och Laholm. Fastigheten Kräftan 14 i Laholm, innehållandes 6 lägenheter och 2 lokaler tillträddes omgående. Fastigheterna Bokhandlaren 4 & 5 samt Ekorren 4 i Eslöv tillträds den 28 april 2017.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättas i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättas 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 finansiel ställning för koncernen och moderbolag, för fastställelse på årsstämman.

Stockholm 2017-

Per Åke Eliasson
Ordförande

Anna-Britta Bergman

Lars Swahn
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-
KPMG AB

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ), org. nr 559056-4000

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) för räkenskapsåret 2016-03-07—2016-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-9.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och med International Financial Reporting Standards (IFRS) så som IFRS antagits av EU. Koncernredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av koncernens resultat och kassaflöde för räkenskapsåret. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-10. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Särskilt betydelsefullt område

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 årsredovisningen och koncernredovisningen i sin helhet men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 12 om Förvaltningsfastigheter och not 1 om Redovisningsprinciper i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna utgör en hög 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 betydelsefull område i revisionen.

Redovisningen av fastigheternas värde per den 31 december 2016 är baserad dels på externa fastighetsvärderingar, utförda av professionella fastighetsvärderare, dels på internt utförda värderingar. Svenska Bostadsfonden använder sig i sina interna värderingar så långt möjligt av externt inhämtade uppgifter avseende ortspriser, gällande avkastningskrav med flera väsentliga faktorer. Egna bedömningar utgör i hög grad grund för antaganden om framtida kassaflöden. Det finns en inneboende risk för att de bedömningar som ligger till grund för det redovisade värdet på koncernens förvaltningsfastigheter kan komma att visa sig ha varit felaktiga, varvid en justering då skulle komma att påverka resultatet för denna senare period.

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 Svenska Bostadsfonden och utvärderat om det i uppdragsformuleringarna funnits begränsningar eller andra villkor, vilka skulle ha kunnat påverka oberoendet eller i övrigt haft inverkan på resultaten av värderingarna. Vi har även utvärderat den modell för fastighetsvärdering som Svenska Bostadsfonden tillämpar för att bedöma hur den överensstämmer med de modeller som används av oberoende fastighetsvärderare.

Vi har testat och bedömt de kontroller Svenska Bostadsfonden etablerat i syfte att säkerställa att uppgifter som lämnats till de externa värderarna varit korrekta och fullständiga.

Riktigheten i de upplysningar rörande förvaltningsfastigheterna 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, i enlighet med 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 väsentligen missvisande uppgifter vare sig sådana uppgifter skulle ha uppkommit till följd av oegentligheter eller till följd av fel.

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

Revisorns ansvar

Revisionens mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig sådana uppgifter skulle ha uppkommit till följd av oegentligheter eller till följd av fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift där en sådan uppkommit. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter eller till följd av fel 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.

I en revision utförd i enlighet med ISA använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utförs följande.

- Vi identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovinsingen och koncernredovisningen vare sig sådana uppgifter skulle ha uppkommit till följd av oegentligheter eller till följd av fel. Vi utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än risken för att inte upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel. Anledningen är att oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Vi skapar oss förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för revisionen. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Vi utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och dess tilläggsupplysningar.
- Vi tar ställning rörande lämpligheten av att styrelsen och verkställande direktören tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi tar med grund i de inhämtade revisionsbevisen också ställning till 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 sin verksamhet. Om vi skulle dra slutsatsen att det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor har vi att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen och koncernredovisningen om avser de väsentliga osäkerhetsfaktorerna. Omm sådana upplysningar vore otillräckliga har vi att modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till dagen för avgivande av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden kunna medföra att ett bolag och en koncern likväl inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Vi utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi inhämtar ändamålsenliga och tillräckliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att kunna 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 revisionens genomförande. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser som gjorts under genomförandet av revisionen, däribland i förekommande fall de betydande brister i den interna kontrollen som identifierats.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende vårt oberoende och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka detta oberoende samt i tillämpliga fall relevanta 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 förekomst av väsentligen missvisande uppgifter och som av den anledningen utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra bestämmelser förhindrar upplysning om frågan. I ytterst sällsynta fall kan vi bedöma att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) under räkenskapsåret 2016-03-07 – 2016-12-31 samt avförslaget till behandling av bolagets förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av bolagets förlust.

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.

Den 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

Målet med revisionen av förvaltningen är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Målet med revisionen av förslaget till behandling av bolagets förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget eller att ett förslag till behandling av bolagets inte vore förenligt med aktiebolagslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av bolagets förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt från 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 behandling av bolagets förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-10 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standads on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningen övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 april 2017

KPMG AB

Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Definitioner

Hyresintäkter
Helårsjusterade kontrakterade hyror.

Driftnetto
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftnetto mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten.

Direktavkastning
Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
för räkenskapsåret 7 mars - 31 december 2016
Direktavkastning är ett mått på avkastning på en investering vilket används som begrepp för bland annat driftnettot på en fastighet jämfört med fastighetens förvärvspris eller utdelningens storlek i förhållande till kursen på en aktie.

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Kassaflöde
Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar av rörelsekapitalet.
Kassaflöde är ett företags inbetalningar och utbetalningar under en tidsperiod, gemensamt kallade betalningsströmmar.

Soliditet
Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
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.

Marknadsvärde
Marknadsvärdet för tillträdda fastigheter, baserat på externa oberoende värderingsrapporter.