

Styrelsen och verkställande direktören för

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

Org nr 559056-4000

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Bolagsstyrningsrapport	5
Rapport över totalresultatet - koncernen	12
Rapport över finansiell ställning - koncernen	13
Rapport över förändring i eget kapital - koncernen	14
Rapport över kassaflöde - koncernen	15
Resultaträkning - moderbolaget	16
Balansräkning - moderbolaget	17
Förändring eget kapital - moderbolaget	18
Rapport över kassaflöde - moderbolaget	19
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	20
Underskrifter	40
Definitioner	41
Alternativa nyckeltal	42

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ), org nr 559056-4000, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Allmänt om verksamheten

Svenska Bostadsfonden 14 AB, (SBF 14) 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 2017 ägde SBF 14, genom helägda dotterbolag, 19 fastigheter med 303 lägenheter och en totalyta om 25 326 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Eslöv, Kalmar, Karlskrona, Laholm och Osby. SBF 14 förvaltas av Svenska Bostadsfonden Management AB, SBM, som står under Finansinspektions tillsyn. SBM har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF 14, fyra AIF-fonder som äger cirka 3 700 lägenheter på 22 orter till ett värde motsvarande cirka 3,5 MDR.

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

Sedan den 25 juli 2016 är SBF 14 noterad på NGM Nordic AIF och handlas under kortnamnet SB14 A. Bolaget har sedan start genomfört totalt fyra nyemissioner som tillfört cirka 200 MSEK 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.

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 exempelvis tillstånd, hanteras 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 14 avtal med en erfaren 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.

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.

I övrigt vad gäller finansiella instrument och riskhantering hänvisar vi till not 2.

Verksamhetsåret

Under året har tre nyemissioner genomförts, vilka sammanlagt tillfört Bolaget cirka 139,1 MSEK. Parallellt med att nytt investerarkapital tillförts, har Bolaget löpande under 2017 förvärvat åtta fastigheter belägna i, Eslöv, Kalmar, Karlskrona och Laholm. Förvärven ger helårseffekter 2018. Vid utgången av 2017 uppgick den sammanlagda uthyrningsbara ytan till 25 326 kvadratmeter.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -0,4 (-0,6)MSEK. Resultatet efter skatt blev -0,4 (-0,6) MSEK. Moderbolagets soliditet var 98% (90 %) den 31 december 2017.

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

(2017 var bolagets andra verksamhetsår)

	2017	2016
Nettoomsättning	19,1	2,1
Driftnetto	8,7	0,6
Överskottsgrad	45,3%	29,3%
Belåningsgrad	61,2%	64,6%
Soliditet	49,7%	38,9%

Händelser efter verksamhetsårets utgång

Den 2 mars 2018 ingick Bolaget avtal med CA Fastigheter om att förvärva fastigheterna Rustmästaren 2 samt Rosengård 15 & 16 i Huskvarna. Fastighetsbeståndet innehåller 76 lägenheter samt fem lokaler och har en totalyta uppgående till 7 538 kvadratmeter. Förvärvspriset uppgår till cirka 118 MSEK. Fastigheterna är till största delen byggda 1991/92. Fastighetsbeståndet har förvärvats från ett dotterbolag till CA Fastigheter AB och tillträdde per den 28 mars 2018.

Framtida utveckling

Vi kan konstatera att SBF 14s fastighetsbestånd fortsätter att utvecklas väl.

Räntorna förväntas under 2018 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 fasträntelån 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.

Övriga upplysningar om finansiella instrument och riskhantering, se not 2.

Förslag till behandling av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

fritt eget kapital		198 775 119
årets resultat		-448 104
	Kronor	<u>198 327 015</u>
disponeras så att		
till ägare av A-aktier utdelas		4 004 000
till ägare av Stam-aktier utdelas		685 000
i ny räkning överföres		<u>193 638 015</u>
	Kronor	<u>198 327 015</u>
Utdelning per A-aktie (förslag), kr		1 000
Antal A-aktier vid periodens slut, st		4 004
Genomsnittligt antal A-aktier, st		2 804

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

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

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

Bolagsstyrningsrapport Svenska Bostadsfonden 14 AB

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 för börsnoteringen.

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

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

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ.) 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.

ÄGARE OCH AKTIEN

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 1 300 800 kronor per den 31 december 2017, fördelat på 4 004

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.

Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut cirka 200 MSEK.

BOLAGSSTÄMMA

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 bolagsstämma 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 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 två veckor innan stämman.

Under 2017 genomfördes ordinarie årsstämma 2017-05-31. Inga extra bolagsstämmor genomfördes under 2017.

ÅRSSTÄMMOR SAMT EXTRASTÄMMOR 2017

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ.) 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 2017 haft följande stämmor:

- Årsstämma 2017-05-31
- På årsstämma deltog samtliga som valdes till styrelsen för nästkommande period.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma är Regel 1 inom Koden och följs av bolaget.

VALBEREDNING

Då bolaget står under Finansinspektionen tillsyn och är en Alternativ Investeringsfond agerar Svenska Bostadsfonden Management som valberedning och föreslår årsstämman styrelserepresentanter enligt bolagsordning. Årsstämma röstar sedan om förslaget. Valberedningen behandlas i Koden under 2 Valberedning och bolaget följer i övrigt Regel 2.

STYRELSEN

Styrelsen är Svenska Bostadsfonden 14 AB: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 Svenska Bostadsfonden 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 finansiell rapportering.

Svenska Bostadsfonden 14 AB:s styrelse har i stor omfattning delegerat bolagets skötsel till det av Finansinspektionen auktoriserade AIF-förvaltaren Svenska Bostadsfonden Management AB (SBM). Styrelsens viktigaste uppgift i SBF 14 att säkerställa och utvärdera att det avtal som finns mellan SBF 14 och SBM fullföljs samt även föreslå stämman årsvis om avtalet skall förlängas ytterligare ett år. 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 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 2017 hölls totalt 14 styrelsemöten.

Namn	Arvode (kr)	Deltagande/ Antal	
		styrelse- möten	Oberoende från ägaren
Per-Åke Eliasson, Ordf.	15 000	14/14	JA
Lars Swahn	-	14/14	NEJ
Anna-Britta Bergman t.o.m 2017-05-31	-	5/6	NEJ
Anders Sundin fr.o.m 2017-05-31	-	8/8	NEJ

En av de tre styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den oberoende personen är tillika ordförande. 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-förvaltaren. Detta har även skett i Svenska Bostadsfonden 14. Bolaget har därför eftersträvat en så liten styrelse som möjligt då flertalet av de operativa delarna delegerats till den utsedda AIF-förvaltaren.

Då Svenska Bostadsfonden 14 är en fond som helt outsourcar driften i enlighet med ett av Finansinspektionen godkänt prospekt har bolaget funnit att det inte påverkar aktieägarna negativt, ur ett bolagsstyrningsperspektiv, 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 så styrelse på tre personer med en oberoende ordförande.

STYRELSELEDAMOTS UPPDRAG samt STYRELSEORDFÖRANDE

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

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 Svenska Bostadsfonden 14 även granskar den utsedda AIF-förvaltaren. På detta vis skapas en god genomlysning av såväl Svenska Bostadsfonden 14 som den valda förvaltaren.

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för Svenska Bostadsfonden 14 AB: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.

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

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

REVISION

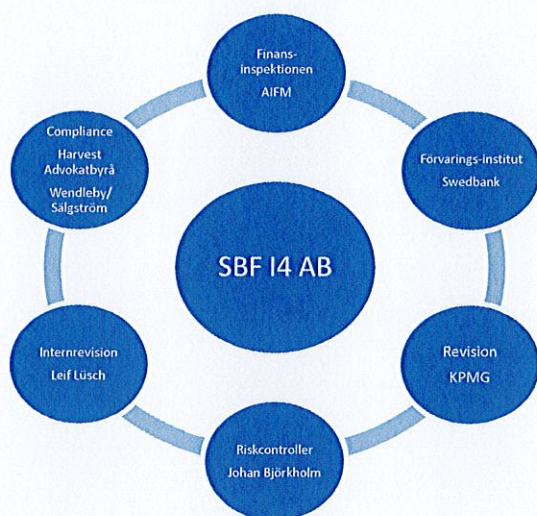
Svenska Bostadsfonden 14 AB:s revisor utses av bolagsstämman för att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse som omfattar moderbolaget och koncernen till årsstämman. Revisorerna 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 Svenska Bostadsfonden 14 AB:s bolagsordning ska bolaget ha en revisor eller ett auktoriserat revisionsbolag. Svenska Bostadsfonden 14 AB:s revisor är KPMG AB med Per Gustafsson som huvudansvarig revisor.

OUTSOURCING OCH DELEGERING

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett Svenska Bostadsfonden Management AB att vara AIF-förvaltare i enlighet med ett managementavtal som regleras av svensk rätt. AIF-förvaltaren har inte delegerat portföljförvaltning av Bolaget 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 Bolaget 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 infördes 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 Svenska Bostadsfonden Management (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. Svenska Bostadsfonden Management har valt att köpa den tjänsten av en extern part - Harvest Advokatbyrå. 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:

4.1 STYRELSENS ARBETSORDNING

4.2 VD-INSTRUKTIONER

4.3 INTERNA RIKTLINJER FÖR OUTSOURCING

4.4 RIKTLINJER FÖR AVBROTTSFRI VERKSAMHET SAMT KONTINUITETSPÅN

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 REGELEFTERLEVAD

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 complianceavdelningen – det vill säga Harvest Advokatbyrå.

Sammantaget gör styrelsen i bolaget bedömningen att Bolagsstyrningen i Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) 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 Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) sker genom två aktieslag; stamaktier och A-aktier. Stamaktierna, som är onoterade, ägs av Svenska Bostadsfonden Management AB (publ) 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 SB14 A.

Bolaget ska, i enlighet med NGM's 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.

- 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.
- Som en kontrollfunktion har Bolaget valt att låta NAV beräkningarna revideras/granskas i samband med Bolagets sedvanliga hel-, och halvårsrapportering.
- Eventuella väsentliga förändringar mellan den oreviderade och den reviderade/granskade 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.

Rapport över koncernens totalresultat	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-03-07 2016-12-31
Belopp i KSEK			
Hyresintäkter		19 087	2 064
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-10 432	-1 459
Driftnetto		8 655	605
Central administration	6	-4 726	-560
Finansiella intäkter	8	44	28
Finansiella kostnader	9	-4 113	-272
Förvaltningsresultat		-140	-199
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		5 825	129
Resultat före skatt		5 685	-70
Skatt på årets resultat	11	144	-27
Årets resultat		5 829	-97
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 829	-97
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	Not 12	466,32	-
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr *		466,32	-
Resultat per A-aktie före utspädning, kr *	Not 12	1 576,91	-77,97
Resultat per A-aktie efter utspädning, kr *		1 576,91	-77,97
Antal A-aktier vid periodens slut, st		4 004	1 244
Genomsnittligt antal A-aktier, st	Not 13	2 957	1 244

* Något minoritetsintresse föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer. De nyemissioner som har genomförts under året har gjorts till kurser som legat i paritet med aktuell börskurs och därmed har ingen utspädning skett.

Tabellen ovan utvisar endast resultatet för 2017. För att erhålla fondens totala utdelningsbara medel skall också tidigare års påverkan på balanserade vinstmedel beaktas.

Belopp i (KSEK)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	322 118	133 905
Förutbetalda kostnader	17	18 014	6 064
Uppskjutna skattefordringar	18	94	94
Summa anläggningstillgångar		340 226	140 063

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		-	22
Skattefordran		49	-
Övriga fordringar		186	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	314	164
		549	186

Kortfristiga placeringar		21 067	12 024
Likvida medel	20	53 784	5 722

Summa omsättningstillgångar		75 400	17 932
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		415 626	157 995
-------------------------	--	----------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

	21		
Aktiekapital		1 301	749
Övrigt tillskjutet kapital		201 647	60 870
Balanserat resultat inkl årets resultat		3 431	-97
Summa Eget kapital		206 379	61 522

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	23, 26	137 473	85 390
Uppskjuten skatteskuld	22	506	648
Summa långfristiga skulder		137 979	86 038

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	23, 26	59 208	1 053
Leverantörsskulder		3 458	863
Skulder till koncernföretag	24	2 418	6 613
Skatteskulder		308	147
Övriga skulder		752	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	5 124	1 729
Summa kortfristiga skulder		71 268	10 435

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		415 626	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
Transaktioner med ägare				
Insatt aktiekapital	500			500
Nyemission	249	61 951		62 200
Emissionskostnader		-1 081		-1 081
Eget kapital 2016-12-31	749	60 870	-97	61 522
Ingående eget kapital 2017-01-01	749	60 870	-97	61 522
Totalresultat 1 januari - 31 december 2017			5 829	5 829
Transaktioner med ägare				
Nyemission	552	139 696		140 248
Emissionskostnader		-1 220		-1 220
Eget kapital 2017-12-31	1 301	199 346	5 732	206 379

Rapport över kassaflöde, koncernen

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Belopp i KSEK			
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		5 685	-70
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		-5 825	-129
Övriga poster		2	18
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-138	-181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-363	-186
Förändring rörelseskulder		2 678	9 891
Kassaflöde från löpande verksamheten		2 177	9 524
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	28	-42 259	-35 009
Förvärv av fastigheter		-138 279	-98 399
Investering i befintliga fastigheter		-1 850	-368
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	42	-11 950	-6 220
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar		-	156
Investering i kortfristiga placeringar		-9 043	-12 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-203 381	-151 864
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		139 028	61 619
Upptagande av lån	29	111 668	86 443
Amortering av lån	29	-1 430	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		249 266	148 062
Årets kassaflöde		48 062	5 722
Likvida medel vid årets början		5 722	-
Likvida medel vid årets slut		53 784	5 722
Erlagda räntor		-4 116	-98
Erhållna räntor		44	28

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2017-01-01 <u>2017-12-31</u>	2016-03-07 <u>2016-12-31</u>
Belopp i KSEK			
Övriga kostnader	3, 4, 5, 6	<u>-2 542</u>	<u>-560</u>
Rörelseresultat		-2 542	-560
Resultat från andelar i dotterbolag	7	790	183
Finansiella intäkter	8	44	24
Finansiella kostnader	9	<u>-2 074</u>	<u>-156</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 782	-509
Bokslutsdispositioner	10	<u>3 334</u>	<u>-61</u>
Resultat före skatt		-448	-570
Årets resultat		-448	-570

Årets totalresultat är lika med årets resultat

Moderbolagets balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Belopp i KSEK

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag

Förutbetalda kostnader

16	150	50
17	<u>18 014</u>	<u>6 064</u>

Summa anläggningstillgångar

18 164 6 114

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	122 689	44 099
	807	-
19	<u>58</u>	<u>58</u>
	123 554	44 157

Kortfristiga placeringar

Kassa och Bank

	21 067	12 024
20	<u>40 232</u>	<u>5 672</u>
	61 299	17 696

Summa omsättningstillgångar

184 853 61 853

SUMMA TILLGÅNGAR

203 017 67 967

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14, 21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 301 749

Fritt eget kapital

Överkursfond

201 647 60 870

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

-3 319 -570

Summa eget kapital

199 629 61 049

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

456 60

Skulder till koncernföretag

24 2 418 6 601

Övriga skulder

17 -

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25 497 257

Summa kortfristiga skulder

3 388 6 918

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

203 017 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
Ingående eget kapital 2017-01-01	749	60 870	-570	61 049
Årets total resultat 1 januari - 31 december 2017			-448	-448
Transaktioner med ägare				
Nyemission	552	139 696		140 248
Emissionskostnader		-1 220		-1 220
Utgående balans per 31 december 2017	1 301	199 346	-1 018	199 629

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i KSEK

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-448	-570
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		
Koncernbidrag	3 334	-61
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 886	-631
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-82 731	-44 096
Förändring rörelseskulder	-3 530	6 918
Kassaflöde från löpande verksamheten	-83 375	-37 809
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningsrelaterade fordringar	-11 950	-6 220
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar	-	156
Investering i kortfristiga placeringar	-9 043	-12 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 093	-18 138
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	139 028	61 619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	139 028	61 619
Årets kassaflöde	34 560	5 672
Likvida medel vid årets början	5 672	-
Likvida medel vid årets slut	40 232	5 672
Erhållen ränta	44	24
Erlagd ränta	-	-

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 upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting standards för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer förutom det som anges under Redovisningsprinciper moderbolag.

Segmentsredovisning

SBF 14:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risk och möjligheter bedöms inte föreligga.

SBF 14:s 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

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 Intäkter från avtal med kunder (1 januari 2018)
- IFRS 16 Leasingavtal (1 januari 2019)

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och Värdering från och med 2018.

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.

Företagsledningen har utifrån de försumbart små kreditförluster som SBF 14 har haft, gjort bedömningen att IFRS 9 inte kommer få någon större betydelse för den finansiella rapporteringen.

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. 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.

Då SBF 14 intäkter nästan uteslutande består av hyresinkomster från bostadslägenheter där ingen separat debitering görs utav andra komponenter än den avtalade hyran, blir slutledningen att IFRS 15 inte kommer att få någon större inverkan på den finansiella rapporteringen för SBF 14.

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.

Det finns dock undantag för leasingavtal där man ej behöver redovisa leasing som en finansiell leasing. Dessa undantag gäller främst mindre materiella leasingavtal och kortare avtal (<12 mån).

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 koncernen benämningarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöde som i moderbolaget har titlarna balansräkning respektive rapport över kassaflöde.

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 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 uppnått, 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 koncernens finansiella rapporter

Tillgångar 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

Hysesintäkter 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.

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 hänförlig 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 baserar på antalet aktier vid räkenskapsårets ingång. Därefter har antal aktier, i respektive emission, viktats utifrån antal dagar mellan slutlikvid datum och balansdagen.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument

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

På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder.

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 realiserats, 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 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. Leverantörsskuldernas 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. 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. 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 tillgång 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 anskaffningsvärdet, 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.

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 värdefluktuationer.

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.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare benämns rapporter balansräkning samt rapport över kassaflöde. Resultat- 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 IAS 1 respektive IAS 7.

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

Resultat per aktie

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

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 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalhantering

Svenska Bostadsfonden 14 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 med nominellt värde, då samtliga finansiella skulderna är upptagna med rörlig ränta.

Förfallostrukturstruktur finansiella skulder - odiskonterade kassaflöden

Räntebindningsstruktur 2017-12-31

Samtliga SBF 14's finansiella skulder löper med rörlig ränta.

Kapitalbindningsstruktur & genomsnittlig ränta 2017-12-31

ÅR		Volym KSEK	Snittränta %	Andel %
2018	jan-juni	41 017	1,33%	20,9%
2018	juli-dec	18 191	1,30%	9,2%
2019	jan-juni	0	1,40%	0,0%
2019	juli-dec	44 309		22,5%
2020	jan-juni	80 288	1,28%	40,8%
2020	juli-dec	12 876		6,5%
2021		0	1,20%	0,0%
Summa		196 681	1,31%	

Likvidflöden beräknade per 2017-12-31

ÅR	Förfall krediter	Årlig ränta krediter	Totalt
2018 jan -jun	41 017	1 388	41 563
2018 juli -dec	18 191	1 085	18 433
2019	44 309	1 685	45 443
2020	93 164	1 118	96 518
Summa	196 681	5 276	201 957
Leverantörsskulder	3 458	-	3 458
Skulder koncernföretag	2 418	-	2 418
Övriga skulder	752	-	752
Upplupna kostnader	3 321	-	3 321
	206 630	5 276	211 906

Samtliga finansiella fordringar och skulder är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

Förfall	Leverantörs- skulder	Skulder Koncern	Övriga skulder	Upplupna kostnader
Inom 30 dagar	3 458		752	3 321
Inom 31-90 dagar				
Inom 91-360 dagar		2 418		

Finansiella instrument per kategori

	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder ärderade till upplupet anskaffningsvärde
	2017	2016	2017 2016
Tillgångar			
Kundfordringar	-	22	
Övriga fordringar	235	-	
Förutbet kostn & uppl intäkter	314	164	
Likvida medel	74 851	17 746	

Skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	137 473	85 390
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	59 208	1 053
Leverantörsskulder	3 458	863
Övriga skulder (ej räntebärande)	3 478	6 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 124	1 729

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder, mm redovisas till upplupet anskaffning värde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Lång- och kortfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning. Upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt 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 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.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ej förfallna kundfordringar	0	22
Förfallna kundfordringar 0-30 dagar	0	0
Förfallna kundfordringar > 30 dgr - 90 dgr	0	0
Förfallna kundfordringar > 90 - 180 dgr	0	0
Förfallna kundfordringar > 180 - 360 dgr	0	0
Fordringar förfallna > 360 dgr	0	0
Summa	0	22
Nedskrivningar under året	0	0

Not 3 Personalkostnader

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsen består av	3	3
Varav kvinnor	-	1

Not 4 Arvode till revisionsbolag

KPMG

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Koncernen		
Revisionsuppdrag	948	113
Övriga uppdrag	109	-
	<u>1 057</u>	<u>113</u>

Moderbolaget

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsuppdrag	756	88
Övriga uppdrag	109	-
	<u>865</u>	<u>88</u>

Not 5 Fastighetskostnader

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxebundna kostnader	4 149	655
Driftkostnader	2 738	336
Underhåll	1 505	153
Övrigt	2 040	315
	<u>10 432</u>	<u>1 459</u>

Not 6 Central administration

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	4 726	560
<i>Moderbolaget</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	2 542	560

Avser kostnader för koncernledning, administration av verksamheten samt kostnader för att vara ett publikt bolag samt andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anteciperad utdelning från dotterföretag	790	183
	<u>790</u>	<u>183</u>

Not 8 Finansiella intäkter

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Externa ränteintäkter	44	28
	<u>44</u>	<u>28</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Externa ränteintäkter	44	24
	<u>44</u>	<u>24</u>

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

Not 9 Finansiella kostnader

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Externa räntekostnader	-1 926	-116
Periodisering av kapitalanskaffningskostnad	-2 074	-156
Övriga	-113	-
	<u>-4 113</u>	<u>-272</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Periodisering av kapitalanskaffningskostnad	-2 074	-156
	<u>-2 074</u>	<u>-156</u>

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

Not 10 Bokslutsdispositioner

<i>Moderbolaget</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lämnade koncernbidrag	-	-61
Erhållna koncernbidrag	3 334	-
	<u>3 334</u>	<u>-61</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuell skatt	2	98
Uppskjuten skatt	142	-125
	<u>144</u>	<u>-27</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Redovisat resultat före skatt	5 685	-70
	<u>5 685</u>	<u>-70</u>
Beräknad skatt 22%	-1 251	14
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-9	-4
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-75	-
Skatteeffekt på temporära skillnader	1 752	128
Skatteeffekt för ej aktiverade underskottsavdrag	-273	-165
Skatt på årets resultat	<u>144</u>	<u>-27</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Redovisat resultat före skatt	-448	-570
	<u>-448</u>	<u>-570</u>
Beräknad skatt 22%	99	125
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	174	40
Skatteeffekt för ej aktiverade underskottsavdrag	-273	-165
Skatt på årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>

Det skattemässiga underskottet i Svenska Bostadsfonden 14 AB är 1 238 (1 496) KSEK.
Se tabellen nedan.

Temporära skillnader och förlustavdrag som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förlustavdrag med förfallodag inom fem år	1 238	751

Not 12 Resultat per aktie

Vinstdelningsunderlaget fördelas på Stam- resp. A-aktier enligt nedan

	2017	2016
Resultat efter skatt (Ksek)	5 829	-97
Tröskelvärde (statskuldsväxel 90dgr)	0	0
Kvar att vinstdela	5 829	-97
80% till A-aktieägare	4 663	-97
100% av tröskelvärdet	0	
S:a hänförligt till A-aktieägare	4 663	-97
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor *	1 576,91	-77,97
20% till Stamaktieägare	1 166	0
Resultat per genomsnittligt antal Stamaktie, kronor	466,32	0,00

Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för Statskuldsväxel 90dgr under året, beloppet kan dock aldrig bli negativt. 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.

* Tabellen ovan utvisar endast resultatet för 2017. För att erhålla fondens totala utdelningsbara medel skall också tidigare års påverkan på balanserade vinstmedel beaktas.

Genomsnittlig räntesats för Statskuldsväxel 90 dgr under resp. år. neg neg

Not 13 Genomsnittligt antal aktier

	Beräkning av snitt för helåret				
	IB	mar-17	jul-17	dec-17	UB
A-aktier	1 244	1 428	930	402	4 004
Stamaktier	2 500				2 500
Total antal aktier	3 744	1 428	930	402	6 504
Snitt A-aktier	1 244	1 213	474	26	2 957
Snitt Stamaktier	2 500				2 500

Beräkningen är gjord utifrån, IB antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan slutlikviddatum och balansdagen.

Not 14 Förslag till disposition av bolagets resultat

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Överkursfond	199 399	60 870
Balanserat resultat	-150	-
Årets resultat	5 829	-570
Summa	<u>205 078</u>	<u>60 300</u>
Utdelning A-aktie	-4 004	-
Utdelning Stamaktie	-685	-
Överförs i ny räkning	<u>200 389</u>	<u>60 300</u>
Utdelning per A-aktie (förslag), kr	1 000	-
Antal A-aktier vid periodens slut, st	4 004	1 244
Genomsnittligt antal A-aktier, st	2 804	1 244
Utdelning per Stamaktie (förslag), kr	274	-
Antal Stam-aktier vid periodens slut, st	2 500	2 500
Genomsnittligt antal Stam-aktier, st	2 500	2 500

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans	133 905	-
Förvärv	180 538	133 408
Investeringar	1 850	368
Värdetförändring	5 825	129
Utgående balans	<u>322 118</u>	<u>133 905</u>
Utgående balans	322 118	133 905
varav byggnader	240 603	105 733

Värdering av fastigheter

Alla fastigheter har värderats av oberoende externa värderare per 31 december 2017.

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.

SBF 14 marknadsvärderar förvaltningsfastigheterna internt kvartalsvis och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. 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 14 vid bedömningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värden.

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 15 605 (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 34 727 (10 734) Ksek uppåt och 28 334 (9 029) Ksek nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i Ksek):

SBF 14's verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd.

Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

Förändring direktavkastning	Förändring av driftnetto, %					
	<i>Tkr</i>	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	17 386	26 057	34 727	43 398	52 069
	-0,25%	8	8 221	16 435	24 648	32 861
	0,00%	-15 605	-7 803	0	7 802	15 605
	0,25%	-29 712	-22 280	-14 849	-7 418	14
	0,50%	-42 522	-35 428	-28 334	-21 240	-14 146

Kvantitativa variabler som ligger grund för analysen är.

	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra/kvm (kr)	498	1 277	979
Driftnetto (tkr)	30	2 733	759
Direktavkastning	4,00%	6,10%	5,22%
Totalt antal kvm	25 326		

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 16 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	50	-
Årets investeringar	100	50
Akkumulerat anskaffningsvärde	150	50

Bokfört värde	150	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	696	747	50
SBF 14 Holding 2 AB Org. nr 559102-9532, Säte Stockholm	100	500	95	145	50
SBF 14 Holding 3 AB Org. nr 559139-1650, Säte Stockholm	100	500	-	50	50
Summa bokfört värde					150

Not 17 Förutbetalda kostnader - Långfristiga

<i>Koncernen & Moderbolaget</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vid årets början	6 064	-
Tillkommande betalningar under året	14 024	6 220
Avräkning mot utförda tjänster under året	-2 074	-156
	<u>18 014</u>	<u>6 064</u>

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

Not 18 Uppskjuten skattefordran

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående saldo	94	-
Underskottsavdrag	-	94
<i>Underskottsavdrag</i>	<u>94</u>	<u>94</u>
Utgående bokfört värde	94	94

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsförsäkring	108	106
Förutbetalda serviceavgifter	206	58
Summa	314	164
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda serviceavgifter	58	58
Summa	58	58

Not 20 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 53 784 KSEK (5 722) i koncernen och 40 232 KSEK (5 672) i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

Not 21 Eget kapital

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2017 till 1 300 800 (748 800) kr, fördelat på 2 500 (2 500) Stamaktier respektive 4 004 (1 244) aktier av serie A. Stamaktier i Bolaget berättigar till tio röster på bolagsstämman och A-aktier berättigar till en röst på bolagsstämman. 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 2017 är 1 000 (0) kronor samt 274 (0) kr per stamaktie.

	2017		2016	
	antal	kapital	antal	kapital
Stamaktier	2 500	500	2 500	500
A-aktier	4 004	801	1 244	249
	<u>6 504</u>	<u>1 301</u>	<u>3 744</u>	<u>749</u>

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 nedanstående:

Av årets resultat är 1 662,88 (77,97) hänförligt till ägare av A-aktier och 466,32 (0) är hänförligt till Stam-aktieägarna. För att se uträkningen i sin helhet så hänvisar vi till definition av uträkning av nyckeltal.

Not 22 Avsättning för uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående balans	193	-
Periodiseringsfond	-	68
Årets förändring	-142	125
	<u>51</u>	<u>193</u>
Ingående balans	455	
Årets förändring	-	455
Avsättning för uppskjuten skatt på överavskrivningar	455	455
	<u>506</u>	<u>648</u>

Not 23 Skulder till kreditinstitut

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förfaller inom 1 år	59 208	1 053
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	137 473	85 390
Förfaller senare än 5 år	-	-
	<u>196 681</u>	<u>86 443</u>

Not 24 Skulder till koncernföretag

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sv. Bostadsfonden Management AB	2 418	6 613
<i>Moderbolaget</i>		
Sv. Bostadsfonden Management AB	2 418	6 601

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetalda hyresintäkter	1 803	846
Upplupna räntekostnader	17	18
Upplupen fastighetsskatt	452	181
Övriga upplupna kostnader	<u>2 852</u>	<u>684</u>
	5 124	1 729
<i>Moderbolaget</i>		
Revision	262	88
Förvaringsinstitut	172	104
Övriga upplupna kostnader	<u>63</u>	<u>65</u>
	497	257

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Koncernen</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ställda säkerheter för skulder</u>		
Fastighetsinteckningar	196 248	78 989
<i>Moderbolaget</i>		
<u>Eventalförpliktelser</u>		
Borgen för dotterföretagens fastighets-krediter	196 681	86 443

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

Not 27 Närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

All fakturering från Svenska Bostadsfonden Management AB samt koncernbolag avser vidarefakturering av faktiska kostnader utan något vinstpåslag.

Sammanställning över närstående transaktioner

Koncernen

	Inköp av tjänster från närstående	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Närståenderelation	4 319	560
Svenska Bostadsfonden Management AB		

Skulder på närstående

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Närståenderelation	2 418	6 613

Svenska Bostadsfonden Management AB

Sammanställning över närstående transaktioner

Moderbolaget fakturerar inte ut några kostnader till dotterbolagen.

Moderbolaget

Inköp av tjänster från närstående

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Närståenderelation	573	560

Svenska Bostadsfonden Management AB

Fordran på närstående

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Närståenderelation	122 689	44 099

Dotterbolag till SBF 14 AB

Skulder på närstående

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Närståenderelation	2 418	6 601

Svenska Bostadsfonden Management AB

Not 28 Förvärv av dotterföretag

Koncernen

	2017	2016
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	69 858	133 376
Finansiella anläggningstillgångar	-	94
Rörelsefordringar	26	901
Likvida medel	1 519	-201
Summa tillgångar	71 403	134 170
Långfristiga avsättningar		
Långfristiga räntebärande skulder	22 489	43 656
Uppskjutna skatteskulder		1 139
Kortfristiga avsättningar	150	0
Kortfristiga rörelseskulder	4 986	54 822
Summa avsättningar och skulder	27 625	99 617
Köpeskillning:	43 778	34 808
Säljarreverser		
Utbetald köpeskillning	43 778	34 808
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-1 519	201
Påverkan på likvida medel	42 259	35 009

Not 29 Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Koncernen

	UB 2016	Kassa-flöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar	UB 2017
<i>Tkr</i>				
		Förvärv av dotterbolag	Förvärv av fastigheter	Valutakurs-differenser
Ingående balans	86 443			86 443
Lån från kreditinstitut		111 668		111 668
Amortering av lån till kreditinstitut		-1 430		-1 430
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	86 443	110 238	0	0
			0	196 681

Moderbolaget

Moderbolaget saknar skulder som härrör från finansieringsverksamheten.

Not 30 Händelse efter balansdagen

Den 2 mars 2018 ingick Bolaget avtal med CA Fastigheter om att förvärva fastigheterna Rustmästaren 2 samt Rosengård 15 & 16 i Huskvarna. Fastighetsbeståndet innehåller 76 lägenheter samt fem lokaler och har en totalyta uppgående till 7 538 kvadratmeter. Förvärvspriset uppgår till cirka 118 MSEK. Fastigheterna är till största delen byggda 1991/92. Fastighetsbeståndet har förvärvats från ett dotterbolag till CA Fastigheter AB och tillträdde per den 28 mars 2018.

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 2018-

Per Åke Eliasson
Ordförande

Anders Sundin

Lars Swahn
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-
KPMG AB

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Den övergripande nyttan med ovanstående nyckeltal, är vi vill ge våra nuvarande och kommande investerare en ökad förståelse av verksamheten ställning och utveckling.

Driftnetto

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

Överskottsgrad

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

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.

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

Fastighetslånenens 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.

Alternativa nyckeltal

	2017 jan - dec	2016 mars - dec
Driftnetto		
Hysesintäkter	19 087	2 064
Fastighetskostnader	-10 429	-1 459
Driftnetto	8 658	605
Överskottsgrad %		
Driftnetto	8 658	605
hyesintäkter	19 087	2 064
Överskottsgrad %	45,4%	29,3%
Belåningsgrad		
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	196 681	86 444
Bokfört värde fastigheter per balansdagen	322 118	133 905
Belåningsgrad	61,1%	64,6%
Genomsnittlig ränta på fastighetslån		
Årsräntekostnad *	2 819	1 132
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	196 681	86 444
Snittränta	1,43%	1,31%
* Årsräntekostnade är beräknad utifrån följande: Resp. lån per balansdagen multiplicerat med gällande räntesats		
Soliditet		
Eget kapital per balansdagen	206 379	61 522
Balansomslutning per b	40	157 995
	41	
Genomsnittligt antal :	42	

Beräkning av snitt för helåret

		Emission			
	IB	mar-17	jul-17	dec-17	UB
A-aktier	1 244	1 428	930	402	4 004
Stamaktier	2 500				2 500
Total antal aktier	3 744	1 428	930	402	6 504
Snitt A-aktier	1 244	1 213	474	26	2 957 *
Snitt Stamaktier	2 500				2 500

* anger genomsnittligt antal A-aktier under 2017

Beräkning av snitt för andra halvåret					
		Emission			
	IB	mar-17	jul-17	dec-17	UB
A-aktier	1 244	1 428	930	402	4 004
Stamaktier	2 500				2 500
Total antal aktier	3 744	1 428	930	52	6 154
Snitt A-aktier	1 244	1 428	930	52	3 654
Snitt Stamaktier	2 500				2 500

Beräkningen är gjord utifrån, IB antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan slutlikviddatum och balansdagen.

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 år 2017. Revisionen omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-11.

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 2017 samt av bolagets resultat och kassaflöde för räkenskapsåret. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av koncernens finansiella resultat och kassaflöde för året i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de antagits av EU. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt 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 i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernens övriga legala enheter i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande 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 ändamålsenliga och tillräckliga 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. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen i sin helhet. Vi lämnar 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 betydelsefullt område i revisionen.

Redovisningen av fastigheternas värde per den 31 december 2017 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 i enlighet med 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 väsentliga missvisande uppgifter vare sig det vore en följd av oegentligheter eller av fel.

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 utgå ifrån antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att föreslå likvidation av bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Målet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet avseende huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig det vore en följd av oegentligheter eller 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 i enlighet med ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentligen missvisande uppgift om en sådan skulle uppkomma. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter eller 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 som utförs i enlighet med ISA använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen och koncernredovisningen vare sig dessa skulle vara en följd av oegentligheter eller av fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för den uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.
- utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i de styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar som används vid upprättandet av redovisningen med dess tillhörande upplysningar.
- tar vi ställning avseende lämpligheten av att styrelsen och verkställande direktören utgår från antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi tar även 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 verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen och koncernredovisningen som avser dessa väsentliga osäkerhetsfaktorer. Om sådana upplysningar är otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra ställningstaganden baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för avgivande av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden medföra att ett bolag och en koncern likväl inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi ändamålsenliga och tillräckliga 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 genomförandet av revisionen. 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 därvid ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende samt i tillämpliga fall redogöra för vidtagna 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 väsentligen missvisande uppgifter, därmed utgörande de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar sådana upplysningar.

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 under år 2017 samt av förslaget till disposition av bolagets vinst.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen övriga legala enheter i enlighet med god revisorsd i Sverige och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition av bolagets vinst. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital i moderbolaget och koncernen, 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget eller att ett förslag till

disposition av bolagets vinst inte vore förenligt med aktiebolagslagen.

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Svenska Bostadsfonden 14 ABs revisor av bolagsstämman den 31 maj 2017. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan bolaget bildades år 2016.

Stockholm den 26 april 2018

KPMG AB

Per Gustafsson

Auktoriserad revisor