

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 2018

<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	39
Definitioner	40
Alternativa nyckeltal	41

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ), ("**SBF 14**") org nr 559056-4000, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Allmänt om verksamheten

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 2018 ägde SBF 14 genom helägda dotterbolag, 25 fastigheter med 407 lägenheter och en totalyta om 34 873 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Eslöv, Kalmar, Karlskrona, Laholm Huskvarna och Osby. SBF 14 förvaltas av Svenska Bostadsfonden Management AB, ("**SBM**"), som står under Finansinspektionens tillsyn. SBM har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF 14, fyra AIF-fonder som äger cirka 3 300 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 3,4 miljarder kronor.

Den förhållandevis låga risken i bostadshyresfastigheter innebär att en placering i SBF 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 sex nyemissioner som tillfört cirka 285 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, dvs 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 tillhandahåller erforderliga resurser för att följa detta och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen.

Bolagets fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderare, för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed delägarnas, marknadsvärde på sina investeringar.

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Bolaget har inga ledande befattningshavare.

Verksamhetsåret

Under året har två nyemissioner genomförts, vilka sammanlagt tillfört Bolaget cirka 83 MSEK. Parallellt med att nytt investerarkapital tillförts, har Bolaget löpande under 2018 förvärvat sex fastigheter belägna i Huskvarna och Laholm. Förvärven har skett genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Förvärven ger helårseffekter 2019. Vid utgången av 2018 uppgick den sammanlagda uthyrningsbara ytan till 34 873 kvm.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -0,5 (-0,4) MSEK. Resultatet efter skatt blev -0,5 (-0,4) MSEK. Moderbolagets soliditet var 92% (98 %) den 31 december 2018.

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

	2018	2017
Nettoomsättning	32,0	19,1
Driftnetto	18,2	8,7
Överskottsgrad	56,9%	45,3%
Belåningsgrad	59,9%	61,2%
Soliditet	49,2%	49,7%

Finansiella instrument och riskhantering

Se not 2, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Händelser under och efter verksamhetsårets utgång

Enligt bemyndigande av årsstämman den 24 maj 2018 och beslut av styrelsen den 14 december 2018, genomför bolaget en nyemission av A-aktier i syfte att förvärva ytterligare hyresfastigheter.

Teckningstiden var den 28 januari till och med den 22 februari 2019 och teckningskursen 52 000 kronor. Styrelsen har den 27 februari och 7 mars 2019 fattat tilldelningsbeslut om totalt 1 619 aktier uppgående till en summa av 84 200 KSEK, vilket kommer att innebära en ökning av aktiekapitalet med 323 800 kronor om likvid erhålles för samtliga tecknade aktier.

Framtida utveckling

SBF 14s fastighetsbestånd fortsätter att utvecklas väl. Räntorna förväntas under 2019 ligga kvar på historiskt låga nivåer, om än med en tendens uppåt.

Bedömningen 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 bolagets bedömning är att bankerna är fortsatt positivt inställda till att låna ut till SBF 14.

Den finansiella risken för SBF 14 kan också hanteras genom fasträntelån alternativt med olika räntesäkringsinstrument såsom cappar och ränteswappar. Bolaget bevakar löpande bindningstiden på lånen så att de på ett balanserat sätt har olika förfallotider för refinansiering. Fonden har för närvarande inga räntesäkringar men följer utvecklingen noggrant. Av fastighetskrediterna förfaller 15,4% inom 1 år och 84,6% mellan 1-5 år. Samtliga fastighetskrediter är säkerställda genom pantbrev i SBF 14s fastigheter.

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

Förslag till behandling av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

	KSEK
Fritt eget kapital	275 318
Årets resultat	-543
	274 775

disponeras så att

till ägare av A-aktier utdelas	6 177
till ägare av stamaktier utdelas	0
i ny räkning överföres	268 599
	274 775

Utdelning per A-aktie (förslag), kr	1 100
Antal A-aktier vid periodens slut, st	5 615
Genomsnittligt antal A-aktier under året, st	4 507

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

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

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

Bolagsstyrningsrapport Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt. Bolagsstyrning beskriver hur rättigheter och skyldigheter fördelas mellan bolagets organ 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"). För mer information om Svensk kod för bolagsstyrning, <http://www.bolagsstyrning.se/>

Koden utgör god sed på aktiemarknaden för alla svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden skall tillämpas från tidpunkten för börsnoteringen. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjligheter till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna förklaras i bolagsstyrningsrapporten.

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

SBF 14 följer Koden med vissa avvikelser då bolaget även lyder under Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

SBF 14 bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016. Bolagets firma är Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 559056-4000. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt.

ÄGARE OCH AKTIEN

Genom aktieägarnas deltagande via stämman främjas en avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och bolagsledning. Maktbalans skapas också då SBF 14s 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 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 1 623 KSEK per den 31 december 2018, fördelat på 5 615 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 290 MSEK.

BOLAGSORDNING

Enbart bolagsstämma har behörighet att ändra bolagsordningen.

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.

ÅRSSTÄMMOR SAMT EXTRASTÄMMOR 2018

Bolaget har under 2018 haft följande stämmor:

- Årsstämma 2018-05-24.
- På årsstämma deltog samtliga som valdes till styrelsen för nästkommande period.
- Extrastämma 2018-12-04 Daniel Gorosch valdes in som styrelseledamot.
- På extrastämman deltog samtliga som valdes till styrelsen för nästkommande period.

ÅRSSTÄMMA 2018

På årsstämman som hölls 24 maj 2018 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, kunna besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner i bolaget mot kontant betalning och/eller genom apport och/eller kvittning.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma är Regel 1 inom Kodex och följs av bolaget.

VALBEREDNING

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

STYRELSEN

Styrelsen är SBF 14s högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för SBF 14s 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 samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen den verkställande direktören. Styrelsen kan delegera uppgifter till personer inom eller utom styrelsen men inte avbörda sig det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltning eller skyldigheten att sörja för en betryggande kontroll av bolagets ekonomiska förhållanden. Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt SBF 14s bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre och högst fem ledamöter utan styrelsesuppleanter. Enligt Kodex väljs styrelsens

ordförande av årsstämman och ordföranden har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete samt att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsen följer den skriftliga arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner samt fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktören innefattande finansiell rapportering.

SBF 14s styrelse har i stor omfattning delegerat bolagets skötsel till det av Finansinspektionen auktoriserade AIF-förvaltaren 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 verkställande direktör i de av AIF-förvaltaren förvaltade fonderna. Styrelsen i SBM har en majoritet oberoende styrelseledamöter.

STYRELSENS MEDLEMAR

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

Daniel Gorosch, ledamot sedan den 14 december 2018. VD i Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) sedan den 5 november 2018 och även VD i Svenska Bostadsfonden Management AB och samtliga bolag i koncernen. Under sju år VD för JLL i Sverige, där han tidigare var Transaktions- och Uthyrningschef. Tidigare bl.a. VD för Amplion Strukturkapital AB och olika ledande befattningar inom bl.a. GE Real Estate, Danske Securities och Hagströmer & Qviberg Fondkommision, H&Q Technology. – Inga aktier i bolaget.

Johan Grevelius, ledamot sedan 24 maj 2018. Kapitalmarknadschef i koncernen. Tidigare VD för Swedbank Robur kapitalförvaltning, VD och delägare i Redeye AB, aktiechef på Nordea Markets samt verksam inom Skandiakoncernen. – Innehar 1 A-aktie i Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ).

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 2018 hölls totalt 13 styrelsemöten.

Möte:	Typ av möte
180221 nr 31	Ordinarie
180309 nr 32	Ordinarie
180320 nr 33	Ordinarie
180412 nr 34	Ordinarie
180427 nr 35	Extra styrelsemöte
180524 nr 36	Konstituerande
180620 nr 37	Per Capsulam
180820 nr 38	Extra styrelsemöte
181008 nr 39	Per Capsulam
181018 nr 40	Ordinarie
181031 nr 41	Per Capsulam
181204 nr 42	Ordinarie
181214 nr 43	Extra styrelsemöte

Styrelsemedlemmar under året	Arvode (kr)	Deltagande/Antal styrelsemöten	Oberoende från ägaren
Per-Åke Eliasson, Ordf.	15 000	12/13	JA
Anders Sundin t o m 2018-05-24	-	5/13	NEJ
Johan Grevelius fr o m 2018-05-24	-	8/13	NEJ
Lars Swahn t o m 2018-12-14	-	12/13	NEJ
Daniel Gorosch fr o m 2018-12-14	-	1/13	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-förvaltare. Detta har även skett i SBF 14. Bolaget har därför eftersträvat en så liten styrelse som möjligt då flertalet av de operativa delarna delegerats till den utsedda AIF-förvaltaren.

Då SBF 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 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 ordförande.

STYRELSENS ARBETSFORMER

Styrelsens arbetsformer, Regel 7 i Koden, följs av bolaget. Bolaget har valt att arbeta utan utskott i styrelsen, se ovan, men bolaget har utsett en internrevisor som utöver att granska SBF 14 även granskar den utsedda AIF-förvaltaren. På detta vis skapas en god genomlysning av såväl SBF 14 som den valda förvaltaren.

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Den verkställande direktören är underställd styrelsen och ansvarar för SBF 14s 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 verkställande direktör 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 verkställande direktör och enbart arvoderar bolagets oberoende styrelseledamot följs denna del av Koden. Arvoderingens storlek beslutas av Årsstämman.

INTERN KONTROLL

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

REVISION

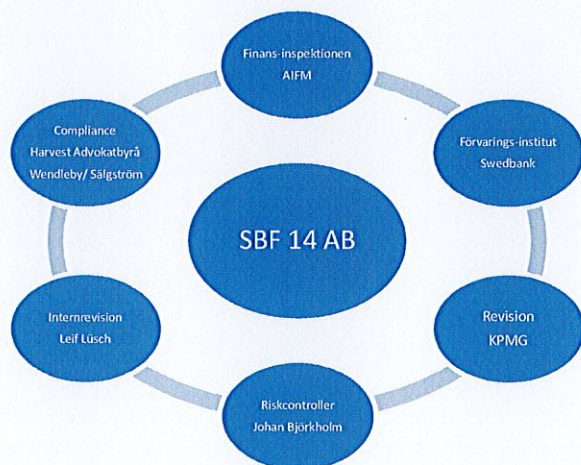
SBF 14s revisor utses av bolagsstämman för att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse som omfattar moderbolaget och koncernen till årsstämman. Revisorerna har sitt uppdrag 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 ersättningskyldighet. Enligt SBF 14s bolagsordning ska bolaget ha en revisor eller ett auktoriserat revisionsbolag. SBF 14s 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 SBM 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 och 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 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 14s 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 risk manager 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.

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

Avslutningsvis kontrolleras också ett bolag som bedriver verksamhet under LAIF månatligen av bolagets complianceenhet. SBM 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 KONTINUITETSPLAN
- 4.5 INTERNA RIKTLINJER FÖR BÄSTA MÖJLIGA RESULTAT VID FASTIGHETSKÖP
- 4.6 INTERNA RIKTLINJER FÖR FÖRDELNING AV FASTIGHETER, M.M.
- 4.7 INTERNA RIKTLINJER FÖR HANTERING AV INTRESSEKONFLIKTER
- 4.8 ERSÄTTNINGSPOLICY
- 4.9 RIKTLINJER FÖR REGELEFTERLEVNAD
- 4.10 RIKTLINJER FÖR RISKHANTERING OCH RISKKONTROLL
- 4.11 INTERNA RIKTLINJER FÖR LIKVIDITETSHANTERING
- 4.12 RIKTLINJER FÖR VÄRDERING OCH REDOVISNING
- 4.13 INTERNA RIKTLINJER FÖR EGNA AFFÄRER
- 4.14 POLICY AVSEENDE ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM
- 4.15 INTERNA RIKTLINJER FÖR HANTERING OCH RAPPORTERING AV HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE
- 4.16 RIKTLINJER FÖR HUR FÖRVARINGSINSTITUT SKA UTSES
- 4.17 ÄGARPOLICY
- 4.18 INTERNA RIKTLINJER FÖR INTERNREVISION
- 4.19 RIKTLINJER MED ANLEDNING AV MARKNADSMISSBRUKSFÖRORDNINGEN

Efterlevnaden av dessa Riktlinjer kontrolleras av den externa 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 SBF 14 sker genom två aktieslag; stamaktier och A-aktier. Stamaktierna som är onoterade ägs av SBM, 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 NGMs börsregler, beräkna och offentliggöra NAV för A-aktien vid två tillfällen per år. Utifrån detta har Bolaget tagit fram nedan rutin för beräkning och offentliggörande av NAV.

- 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

Belopp i KSEK	Not	2018	2017
Hysesintäkter		31 987	19 087
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-13 772	-10 432
Driftnetto		18 215	8 655
Central administration	6	-9 048	-4 726
Finansiella intäkter	8	35	44
Finansiella kostnader	9	-6 592	-4 113
Förvaltningsresultat		2 610	-140
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigh.		4 037	5 825
Resultat före skatt		6 647	5 685
Skatt på årets resultat	11	-578	144
Årets resultat		6 069	5 829
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 069	5 829
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	12	485,52	466,32
Genomsnittligt antal stamaktier, st	13	2 500	2 500
Resultat per A-aktie före utspädning, kr *	12	1 077,30	1 576,91
Antal A-aktier vid periodens slut, st		5 615	4 004
Genomsnittligt antal A-aktier, st	13	4 507	2 957

* 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.

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	479 200	322 118
Förutbetalda kostnader	17	23 608	18 014
Uppskjutna skattefordringar	18	94	94
Summa anläggningstillgångar		502 902	340 226
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		7	-
Fordringar hos koncernföretag		3 228	-
Skattefordran		244	49
Övriga fordringar		263	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	244	314
		3 986	549
Kortfristiga placeringar		15 102	21 067
Likvida medel	20	66 978	53 784
Summa omsättningstillgångar		86 066	75 400
SUMMA TILLGÅNGAR		588 968	415 626
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1 623	1 301
Övrigt tillskjutet kapital		283 326	201 647
Balanserat resultat inkl årets resultat		4 811	3 431
Summa eget kapital	21	289 760	206 379
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23, 26	242 915	137 473
Uppskjuten skatteskuld	22	659	506
Summa långfristiga skulder		243 574	137 979
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23, 26	44 087	59 208
Leverantörsskulder		2 143	3 458
Skulder till koncernföretag	24	404	2 418
Skatteskulder		707	308
Övriga skulder		91	752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	8 202	5 124
Summa kortfristiga skulder		55 634	71 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		588 968	415 626

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2017-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	749	60 870	-97	61 522
Totalresultat 1 januari - 31 december 2017	-	-	5 829	5 829
Nyemission	552	139 696	-	140 248
Emissionskostnader	-	-1 220	-	-1 220
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 301	199 346	5 732	206 379

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

Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i KSEK	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter skatt		6 069	5 685
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		2 818	-
Orealiserade värdeförändringar		-4 037	-5 825
Övriga poster		-	2
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 850	-138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-3 439	-363
Förändring rörelseskulder		-511	2 678
Kassaflöde från löpande verksamheten		900	2 177
Investeringsverksamheten			
Direkta och indirekta förvärv av fastigheter	28	-144 838	-180 538
Investering i befintliga fastigheter		-8 207	-1 850
Investering i anläggningsrelaterade fordringar		-8 260	-11 950
Investering i kortfristiga placeringar		5 965	-9 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-155 340	-203 381
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		82 002	139 028
Upptagande av lån	23	90 321	111 668
Amortering av lån	23	-	-1 430
Utbetald utdelning		-4 689	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		167 634	249 266
Årets kassaflöde		13 194	48 062
Likvida medel vid årets början		53 784	5 722
Likvida medel vid årets slut		66 978	53 784
Erlagda räntor		-3 793	-4 116
Erhållna räntor		34	44

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2018	2017
Övriga kostnader	3, 4 ,5, 6	-3 493	-2 542
Rörelseresultat		-3 493	-2 542
Resultat från andelar i dotterbolag	7	3033	790
Finansiella intäkter	8	34	44
Finansiella kostnader	9	-2 666	-2 074
Resultat efter finansiella poster		-3 092	-3 782
Bokslutsdispositioner	10	2 549	3 334
Resultat före skatt		-543	-448
Årets resultat		-543	-448

Årets totalresultat är lika med årets resultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	150	150
Förutbetalda kostnader	17	23 608	18 014
Summa anläggningstillgångar		23 758	18 164
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		192 996	122 689
Övriga fordringar		75	807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	15	58
		193 086	123 554
Kortfristiga placeringar		15 102	21 067
Kassa och Bank	20	66 978	40 232
		82 080	61 299
Summa omsättningstillgångar		275 166	184 853
SUMMA TILLGÅNGAR		298 924	203 017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 623	1 301
Fritt eget kapital			
Överkursfond		283 326	201 647
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-8 551	-3 319
Eget kapital	14, 21	276 398	199 629
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6	456
Skulder till koncernföretag	24	21 953	2 418
Övriga skulder		7	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	560	497
Summa kortfristiga skulder		22 526	3 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 924	203 017

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2017-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	749	60 870	-570	61 049
Årets total resultat 1 januari - 31 december 2017	-	-	-448	-448
Nyemission	552	139 696	-	140 248
Emissionskostnader	-	-1 220	-	-1 220
Utgående balans per 2017-12-31	1 301	199 346	-1 018	199 629

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

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Belopp i KSEK	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-543	-448
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		2 666	-
Koncernbidrag		-	3 334
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 123	2 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		-69 532	-82 731
Förändring rörelseskulder		19 138	-3 530
Kassaflöde från löpande verksamheten		-48 271	-83 375
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningsrelaterade fordringar		-8 260	-11 950
Investering i kortfristiga placeringar		5 965	-9 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 295	-20 993
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		82 001	139 028
Utbetald utdelning		-4 689	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		77 312	139 028
Årets kassaflöde		26 746	34 560
Likvida medel vid årets början		40 232	5 672
Likvida medel vid årets slut		66 978	40 232
Erhållen ränta		34	44
Erlagd ränta		-	-

Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och kommentarer

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. Koncernredovisningen för den största koncernen som bolaget ingår i upprättas av AB Licenssystem, organisationsnummer 556060-6815.

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 2018.

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 14s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risk och möjligheter bedöms inte föreligga. SBF 14s interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning på Fonden totalt, vilket är varför vi inte redovisar någon segmentsredovisning.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under året eller ännu ej trätt i kraft

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen:

- IFRS 9 Finansiella instrument (trätt i kraft 1 januari 2018)
- IFRS 15 Intäktsredovisning (trätt i kraft 1 januari 2018)
- IFRS 16 Leasing (1 januari 2019)

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och Värdering från och med 2018. 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 fått någon 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 fått 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. Ledningen bedömer att IFRS 16 inte kommer få någon effekt på den finansiella rapporteringen.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning som för koncernen benämns 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 i 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 köpeskillningar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar

redovisade i resultatet. Sedan bestämmande inflytande uppnått, redovisas förändringar av ägande som omförelse 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 hittills har skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Värderingsprinciper

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.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. 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 baseras 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 realiserar, 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. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevskostnaden 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.

Anläggningsstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. I de fall SBF:s anskaffningsvärde bedöms överensstämma med definitionen av verkligt värde i IFRS 13 används anskaffningsvärdet som verkligt värde även omedelbart efter initial redovisning av förvaltningsfastigheterna till dess att information från fastighetsmarknaden föranleder en omvärdering. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer.

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 priser, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status samt hyres- och marknadssituation.

Värderingsmetodik

Vägledande för den oberoende externa värderingen är antaganden och bedömningar som gjorts med hänsyn tagen till förändringar som skett på marknaden samt eventuella händelser i fastigheterna som kan vara värdepåverkande t ex uthyrningar, uppsägningar, investeringar m m. Övrigt underlag utgörs av ortsprisinformation i olika databaser. Svenska Bostadsfondens egen framtagna ortsanalys utgör ett viktigt underlag för information om marknadsförutsättningar på respektive ort. Värderingarna utförs med en 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, s k 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, balansräkning samt rapport över kassaflöde. Resultat- och balansräkning är för moderbolaget är 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.

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

Reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9 tillämpas inte i moderbolaget.

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

Räntebindningsstruktur 2018-12-31

Samtliga SBF 14s finansiella skulder löper med rörlig ränta.

Period		Volym KSEK	Snittränta %	Andel %
2019	jan-juni	-	-	-
2019	juli-dec	44 087	1,40%	15,4%
2020	jan-juni	110 243	1,40%	38,4%
2020	juli-dec	57 922	1,27%	20,2%
2021	jan-juni	74 750	1,96%	26,0%
2021	juli-dec	-	-	-
2022	jan-juni	-	-	-
Summa		287 002	1,53%	

Likvidflöden beräknade per 2018-12-31

Period	Förfall krediter	Räntekostnad krediter	Totalt
2019 jan -jun	-	2 196	2 196
2019 juli -dec	44 087	2 196	46 283
2020	168 165	1 508	169 673
2021	74 750	732	75 482
Summa	287 002	6 631	293 633
Leverantörsskulder	2 143	-	2 143
Skulder koncernföretag	404	-	404
Övriga skulder	798	-	798
Upplupna kostnader	8 202	-	8 202
Summa	298 549	6 631	305 180

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

Förfall	Leverantörsskulder	Skulder Koncern	Övriga skulder	Upplupna kostnader
Inom 30 dagar	2 143	-	798	8 202
Inom 31-90 dagar	-	-	-	-
Inom 91-360 dagar	-	404	-	-

Finansiella instrument per kategori

	Låne- och kundfordringar	
	2018	2017
Tillgångar		
Kundfordringar	7	-
Övriga fordringar	507	235
Likvida medel & kortfr placeringar	82 080	74 851

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2018	2017	2018	2017
Skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	287 002	137 473
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	59 208
Leverantörsskulder	-	-	2 143	3 458
Övriga skulder (ej räntebärande)	-	-	1 202	3 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	8 202	5 124

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder, mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde 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.

Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKEr.

De marknadsrisk 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. Företagsledningen följer utvecklingen och är beredda på att binda räntan om så bedöms nödvändigt. I dagsläget är inga räntor bundna.

En förändring av snitträntan med +/- 1% ger en effekt på resultatet före skatt med +/- 2 870 KSEK.

För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder etc 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>2018</u>	<u>2017</u>
Ej förfallna kundfordringar	7	0
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	7	0
Nedskrivningar under året	0	0

Not 3 Personalkostnader

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsen består av	3	3
Varav kvinnor	-	-

Not 4 Arvode till revisionsbolag

KPMG

Koncernen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revisionsuppdrag	803	948
Övriga uppdrag	0	109
	<u>803</u>	<u>1 057</u>

Moderbolaget

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revisionsuppdrag	453	756
Övriga uppdrag	0	109
	<u>453</u>	<u>865</u>

Not 5 Fastighetskostnader

Koncernen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxebundna kostnader	8 053	4 149
Driftkostnader	2 440	2 738
Underhåll	3 279	1 505
Övrigt	0	2 040
	<u>13 772</u>	<u>10 432</u>

Not 6 Central administration

Koncernen

<u>2018</u>	<u>2017</u>
9 048	4 726

Moderbolaget

<u>2018</u>	<u>2017</u>
3 493	2 542

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

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Anteciperad utdelning från dotterföretag

<u>2018</u>	<u>2017</u>
3 033	790
3 033	790

Not 8 Finansiella intäkter

Koncernen

Externa ränteintäkter

<u>2018</u>	<u>2017</u>
35	44
35	44

Moderbolaget

Externa ränteintäkter

<u>2018</u>	<u>2017</u>
34	44
34	44

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

Not 9 Finansiella kostnader

Koncernen

Externa räntekostnader

Periodisering av avräkning för utförda tjänster

Övriga

<u>2018</u>	<u>2017</u>
-3 793	-1 926
-2 666	-2 074
-133	-113
-6 592	-4 113

Moderbolaget

Periodisering av avräkning för utförda tjänster

<u>2018</u>	<u>2017</u>
-2 666	-2 074
-2 666	-2 074

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

Not 10 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

Erhållna koncernbidrag

<u>2018</u>	<u>2017</u>
2 549	3 334
2 549	3 334

Not 11 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	-426	2
Uppskjuten skatt	-152	142
	-578	144
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-

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

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

<i>Koncernen</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Redovisat resultat före skatt	6 647	5 685
	6 647	5 685
Beräknad skatt 22%	-1 462	-1 251
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-5	-9
Skatteeffekt på förvärvat resultat	14	-75
Skatteeffekt på temporära skillnader	1 661	1 752
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag	-786	-273
Skatt på årets resultat	-578	144
<i>Moderbolaget</i>		
Redovisat resultat före skatt	-543	-448
	-543	-448
Beräknad skatt 22%	119	99
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	667	174
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag	-786	-273
Skatt på årets resultat	0	0

Det skattemässiga underskottet i Svenska Bostadsfonden 14 AB är 5 565 (1 989) KSEK.
Se tabellen nedan.

Temporära skillnader och förlustavdrag som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förlustavdrag	5 565	1 989

Not 12 Resultat per aktie

Vinstdelningsunderlaget fördelas på Stam- respektive A-aktier enligt nedan

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat efter skatt	6 069	5 829
Tröskelvärde (statskuldsväxel 90dgr)	0	0
Kvar att vinstdela	6 069	5 829
80% till A-aktieägare	4 855	4 663
100% av tröskelvärdet	0	0
S:a hänförligt till A-aktieägare	4 855	4 663
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor *	1 077,30	1 576,91
20% till Stamaktieägare	1 214	1 166
Resultat per genomsnittligt antal Stamaktie, kronor	485,52	466,32
Genomsnittlig räntesats för Statsskuldsväxel 90 dgr under resp. år.	neg	neg

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 2018. För att erhålla fondens totala utdelningsbara medel skall också tidigare års påverkan på balanserade vinstmedel beaktas.

Not 13 Genomsnittligt antal aktier

Beräkning av snitt för helåret

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

Beräkningen är gjord utifrån ingående balans 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>2018</u>	<u>2017</u>
Fritt eget kapital	275 318	198 775
Årets resultat	-543	-448
Summa	274 775	198 327
Utdelning A-aktie	6 177	4 004
Utdelning Stamaktie	0	685
Överförs i ny räkning	268 599	193 638
Summa	274 775	198 327
Utdelning per A-aktie (förslag), kr	1 100	1 000
Antal A-aktier vid periodens slut, st	5 615	4 004
Genomsnittligt antal A-aktier, st	4 507	2 804
Utdelning per Stamaktie (förslag), kr	0	274
Antal Stam-aktier vid periodens slut, st	2 500	2 500
Genomsnittligt antal Stam-aktier, st	2 500	2 500

Not 15	Förvaltningsfastigheter	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Koncernen</i>		
	Ingående balans	322 118	133 905
	Förvärv	144 838	180 538
	Investeringar	8 207	1 850
	Värdeförändring	4 037	5 825
	Utgående balans	479 200	322 118
	Utgående balans	479 200	322 118
	varav byggnader	361 233	240 603

Värdering av fastigheter

Alla fastigheter har värderats av oberoende externa värderare per 31 december 2018. 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 22 305 KSEK (15 605) uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda verkliga värdet med cirka 54 762 (34 727) KSEK uppåt och 43 819 (28 334) KSEK nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell.

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, %					
	KSEK	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	29 719	42 240	54 762	67 283	79 805
	-0,25%	2 174	13 971	25 767	37 564	49 361
	0,00%	-22 305	-11 153	0	11 152	22 305
	0,25%	-44 210	-33 634	-23 058	-12 482	-1 906
	0,50%	-63 933	-53 876	-43 819	-33 762	-23 705

Kvantitativa variabler som ligger grund för analysen är:

	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra/kvm (kr)	503	1 329	1 067
Driftnetto (tkr)	-1 373	2 862	802
Direktavkastning	3,45%	6,10%	5,04%
Totalt antal kvm	34 873		

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

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	150	50
Årets investeringar	-	100
Ackumulerat anskaffningsvärde	150	150
Bokfört värde	150	150

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	793	844	50
SBF 14 Holding 2 AB Org. nr 559102-9532, Säte Stockholm	100	500	1 053	1 104	50
SBF 14 Holding 3 AB Org. nr 559139-1650, Säte Stockholm	100	500	1 186	1 236	50
Summa bokfört värde					150

Not 17 Förutbetalda kostnader - Långfristiga

Koncernen & Moderbolaget

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Vid årets början	18 014	6 064
Tillkommande betalningar under året	8 260	14 024
Avräkning mot utförda tjänster under året	-2 666	-2 074
Summa	23 608	18 014

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

Not 18 Uppskjuten skattefordran

Koncernen

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående saldo	94	94
Förändring underskottsavdrag	-	-
Utgående bokfört värde	94	94

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	136	108
Förutbetalda serviceavgifter	108	206
Summa	244	314

Moderbolaget

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda serviceavgifter	15	58
Summa	15	58

Not 20 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 66 978 KSEK (53 784) i koncernen och 66 978 KSEK (40 232) i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

Not 21 Eget kapital

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2018 till 1 623 KSEK (1 301) KSEK, fördelat på 2 500 (2 500) Stamaktier respektive 5 615 (4 004) aktier av serie A. Stamaktier i Bolaget berättigar till tio röster på bolagsstämma och A-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför rätt till andel i Bolagets utdelning. Se även not 12. Ingen utspädning har skett under året. Kvotvärdet per aktie är 200 (200) kr. Föreslagen utdelning per A-aktie för året 2018 är 1 100 kronor (1 000) kronor samt 0 kronor (274) per stamaktie.

	<u>2018-12-31</u>		<u>2017-12-31</u>	
	Antal	Kapital	Antal	Kapital
Stamaktier	2 500	500	2 500	500
A-aktier	5 615	1 123	4 004	801
Summa	8 115	1 623	6 504	1 301

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 1 077,30 (1576,91) hänförligt till ägare av A-aktier och 485,52 (466,32) är hänförligt till Stam-aktieägarna. För att se uträkningen i sin helhet hänvisas till not 12 och 13.

Not 22 Avsättning för uppskjuten skatt

Koncernen

2018-12-31 2017-12-31

Uppskjuten skatt periodiseringsfonder i dotterföretag

Ingående balans	51	193
Årets förändring	153	-142
Summa	204	51

Uppskjuten skatt på överavskrivningar

Ingående balans	455	455
Årets förändring	-	-
Summa	455	455

Summa avsättningar för uppskjuten skatt

659 506

Not 23 Skulder till kreditinstitut

Koncernen

2018-12-31 2017-12-31

Ingående balans	196 681	86 443
Nya lån från kreditinstitut	90 321	111 668
Amortering av lån till kreditinstitut	-	-1 430
Summa lån från kreditinstitut	287 002	196 681

Förfaller inom 1 år	44 087	59 208
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	242 915	137 473
Förfaller senare än 5 år	-	-
Summa lån från kreditinstitut	287 002	196 681

Not 24 Skulder till koncernföretag

Koncernen

2018-12-31 2017-12-31

Sv. Bostadsfonden Services AB	404	2 418
-------------------------------	-----	-------

Moderbolaget

Sv. Bostadsfonden Services AB	404	2 418
SBF 14 Kronbrisen 1 Fastighets AB	4 568	-
SBF 14 Kronviborg AB	14 206	-
SBF 14 Fastigheter 24 AB	50	-
SBF 14 Fastigheter 25 AB	50	-
SBF 14 Huskvarna Hermoda Fastighets AB	1 241	-
SBF 14 Huskvarna Movefyra Fastighets AB	1 434	-
Summa	21 953	2 418

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	2 497	1 803
Upplupna räntekostnader	-	17
Upplupen fastighetsskatt	968	452
Övriga upplupna kostnader	4 737	2 852
Summa	8 202	5 124

Moderbolaget

Revision	262	262
Förvaringsinstitut	184	172
Övriga upplupna kostnader	114	63
Summa	560	497

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<u>Ställda säkerheter för skulder</u>		
Fastighetsinteckningar	287 002	196 248

Moderbolaget

Eventalförpliktelser

Borgen för dotterföretagens fastighets-krediter	287 002	196 681
---	---------	---------

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

Not 27 Närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sammanställning över närstående transaktioner

Koncernen

Inköp av tjänster från närstående

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Svenska Bostadsfonden Services AB	4 697	-
Svenska Bostadsfonden Management AB	2 742	4 319
Summa	7 439	4 319

Fordran på närstående

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Svenska Bostadsfonden 11 AB	3 228	-
Summa	3 228	0

Skulder till närstående

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Svenska Bostadsfonden Services AB	404	-
Svenska Bostadsfonden Management AB	-	2 418
Summa	404	2 418

Moderbolaget

Moderbolaget fakturerar inte ut några kostnader till dotterbolagen.

Inköp av tjänster från närstående	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Svenska Bostadsfonden Management AB	1 690	573

Fordran på närstående	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Dotterbolag till SBF 14 AB	192 996	122 689

Skulder till närstående	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Dotterbolag till SBF 14 AB	21 953	-
Svenska Bostadsfonden Management AB	-	2 418
Svenska Bostadsfonden Services AB	404	-

Not 28 **Förvärv av fastigheter**
Koncernen

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förvärv av fastigheter via bolag	144 838	72 224
Direktinvesteringar i fastigheter	-	108 314
Summa förvärv av fastigheter	144 838	180 538

Not 29 **Specifikation av lån från kreditinstitut**
Koncernen

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående balans	196 681	86 443
Nya lån från kreditinstitut	90 321	111 668
Amortering av lån till kreditinstitut	-	-1 430
Summa lån från kreditinstitut	287 002	196 681

Moderbolaget

Moderbolaget saknar skulder från kreditinstitut.

Not 30 **Händelser efter balansdagen**

Enligt bemyndigande av årsstämman den 24 maj 2018 och beslut av styrelsen den 14 december 2018, genomför bolaget en nyemission av A-aktier i syfte att förvärva ytterligare hyresfastigheter.

Teckningstiden var den 28 januari till och med den 22 februari 2019 och teckningskursen 52 000 kronor. Styrelsen har den 27 februari och 7 mars 2019 fattat tilldelningsbeslut om totalt 1 619 aktier uppgående till en summa av 84 200 KSEK, vilket kommer att innebära en ökning av aktiekapitalet med 323 800 kronor om likvid erhålles för samtliga tecknade aktier.

Styrelsens intygande

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

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

Stockholm 2019-03-18

Per Åke Eliasson
Ordförande

Johan Grevelius
Ledamot

Daniel Gorosch
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20
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. Driftnetto mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten vilket möjliggör jämförelse med andra aktörer och uppföljning över tid.

Överskottsgrad

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Driftnetto</u>		
Hysesintäkter	31 987	19 087
Fastighetskostnader	-13 772	-10 429
Driftnetto	18 215	8 658
<u>Överskottsgrad %</u>		
Driftnetto	18 215	8 658
Hysesintäkter	31 987	19 087
Överskottsgrad %	56,9%	45,4%
<u>Belåningsgrad</u>		
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	287 002	196 681
Bokfört värde fastigheter per balansdagen	479 200	322 118
Belåningsgrad	59,9%	61,1%
<u>Genomsnittlig ränta på fastighetslån</u>		
Årsräntekostnad *	4 391	2 819
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	287 002	196 681
Snittränta	1,53%	1,43%
*Årsräntekostnaden är beräknad utifrån följande:		
Resp. lån per balansdagen multiplicerat med gällande räntesats		
<u>Soliditet</u>		
Eget kapital per balansdagen	289 760	206 379
Balansomslutning per balansdagen	588 968	415 626
Soliditet	49,2%	49,7%

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) för år 2018 med undantag för 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 2018 och av bolagets resultat och kassaflöde för räkenskapsåret. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och med International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU. Koncernredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av koncernens resultat och kassaflöde för räkenskapsåret. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-11. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är 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 för räkenskapsåret. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av och vårt ställningstagande till årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna utgör en hög andel av koncernens balansomsättning 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 2018 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 redovisningen ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen och avseende koncernredovisningen 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 till följd av oegentligheter eller av misstag och fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen och koncernredovisningen till följd av oegentligheter eller av misstag och fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga och ändamålsenliga 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 om orsaken är misstag och fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.
- utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i de styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar som görs vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen.
- tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen och verkställande direktören utgår från ett antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende

händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer måste vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen och koncernredovisningen som avser dessa faktorer. Är sådana upplysningar otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivandet av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden likväl leda till att ett bolag och en koncern inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen och om redovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi ändamålsenliga och tillräckliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen och affärsaktiviteterna för enheterna inom koncernen för att kunna göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Vi måste även 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 levt upp till relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende samt redogöra för relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende samt i tillämpliga fall de tillhörande motåtgärder som vidtas.

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 uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter i redovisningen, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra regleringar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi utfört revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) under räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisionssed i Sverige oberoende till moderbolaget och koncernen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar i enlighet med 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 moderbolagets och i koncernen egna, ytterligare konsolideringsbehov samt likviditet och ställning i övrigt.

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i

Revisorns ansvar

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

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

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

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

överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

Vid utförande av revision i enlighet med god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till 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 till yttrandet för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-11 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 24 maj 2018. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan bolagets bildades under år 2016.

Stockholm den 20 mars 2019

KPMG AB

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor