



ÅRSREDOVISNING 2021

SBF Bostad AB (publ)

SBF Bostad AB (publ)
Org: 559056-4000

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

INNEHÅLL

Året i korthet	4
Förvaltningsberättelse.....	5
Finansiella rapporter	21
Tilläggsupplysningar och noter till de finansiella rapporterna.....	30
Styrelsens intygande	54
Nyckeltal.....	55
Definitioner	56

ÅRET I KORTHET

ÖVERSIKT

Det är glädjande att kunna rapportera att 2021 var Fondens starkaste år hittills, med en totalavkastning på 3 952 SEK per genomsnittligt antal A-aktier inklusive återlagd utdelning. Avkastningen under perioden drevs i huvudsak av högre marknadsvärderingar. Under året har intresset för bostadsfastigheter ökat markant tack vare deras låga risk i förhållande till andra tillgångsslag, och särskilt deras låga exponering mot pandemiförknippade risker. Detta fick effekten att direktavkastningskraven på fondens fastigheter sänktes under året från cirka 4,85 procent till 4,55 procent.

Fastighetsbeståndet i SBF Bostad har under året ökat med närmare en miljard kronor till nära tre miljarder kronor. Det innebär en tillväxt i paritet med 2020 då fastighetsbeståndet ökade med en dryg miljard och utgjorde en milstolpe som bolagets bästa år hittills.

Det låga inflationstrycket har bidragit till ett lågt ränteläge under 2021, vilket gynnat Bolaget. Under 2021 förvärvades 9 fastighet för cirka 570 miljoner kronor.

Då marknadsvärden på fastigheter steg under året genomfördes tre oberoende värderingar den 31 mars, 30 september och den 31 december 2021. En

större fastighetsportfölj samt ett målinriktat arbete från bolagets interna förvaltningsorganisation bidrog till ett förbättrat resultat. Periodens resultat uppgick till 3 952 kronor per genomsnittligt antal A-aktier, vilket motsvarar en resultatökning med drygt 132 procent från föregående år.

FINANSIELL INFORMATION

Intäkterna ökade med 62 procent som till största delen berodde på nyförvärvade fastigheter som även ledde till ökat driftnetto om 83 procent. Årets resultat per A-aktie var 3 952 kr (1 704).

Aktiesplit genomfördes den 22 februari 2021 till relationen 5:1.

Styrelsen föreslår en utdelning om 350 kr per A-aktie (300 kr), en ökning med 16,7 procent per aktie.

EN FRAMÅTBlick

Målsättningen för 2022 är att fortsätta Fondens tillväxtresa genom emissioner och via egna intjänade medel. Det nya kapitalet skall användas till förvärv av nya fastigheter vilket kommer att bidra till en mer kostnadseffektiv förvaltning.

Efter tillträde av Dampehammar, den 3 februari 2022 och Trabo den 1 april 2022, kommer marknadsvärdet på Fondens tillgångar att uppgå till 3,6 miljarder kronor.

NYCKELTAL

	2021	2020
Hysesintäkter, KSEK	149 303	92 221
Driftnetto, KSEK	91 196	49 827
Förvaltningsresultat, KSEK	29 042	10 685
Periodens resultat, KSEK	372 594	111 719
Överskottsgrad netto	61,1%	54,0%
Eget kapital, KSEK	1 563 134	775 586
NAV (efter split)	14 950	11 654
Räntetäckningsgrad, ggr	2,56	1,85
Belåningsgrad,	51,3%	61,5%
Fastigheternas bokförda värde, KSEK	2 937 940	1 983 600
Uthyrningsbar yta, kvm	138 768	125 860
Antal lägenheter, st.	1 778	1 603

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för SBF Bostad AB (publ, ("SBF Bostad", "Bolaget" eller "Fonden") org nr 559056-4000, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Efterföljande koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning, rapport över förändringar i eget kapital samt rapport över kassaflödet och moderbolagets resultat- och balansräkning, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser motsvarande period föregående år om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser utgången av föregående år.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

SBF Bostad är ett aktiebolag som utifrån sin fondliknande struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF) och erbjuder direktinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter. SBF Bostad AB förvaltas av SBF Fonder AB, som står under Finansinspektionens tillsyn.

Per den 31 december 2021 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 70 fastigheter till ett värde av cirka 2,9 miljarder kronor. Beståndet består av 1 778 lägenheter med en totalyta om 138 768 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Borås, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorps, Trelleborg, Ystad, samt Åstorp.

SBF Fonder har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, ytterligare en AIF som äger bostadsfastigheter på ett flertal orter i Sverige till ett värde av cirka 1,8 miljarder kronor.

Den förhållandevis låga risken i förvaltningen av bostadshyresfastigheter innebär att en placering i SBF Bostad skapar en god riskjusterad avkastning i ett långsiktigt sparande. Investeringsformen lämpar

sig för såväl privatpersoner och företag som för stiftelser och institutioner.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad noterad på NGM Nordic AIF och handlas under kortnamnet SBFBO A. Bolaget har sedan start genomfört totalt 18 nyemissioner som tillfört cirka 1 142 miljarder kronor i investerarkapital.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets ägande är fördelat mellan två aktietyper; stamaktier och A-aktier. Båda aktieslagen har emitterats till kvotvärdet 40 kronor per aktie. A-aktien har emitterats till överkurs, vilket innebär att teckningskursen som överstiger 40 kronor har tillförts överkursfonden.

HÅLLBARHET

SBF Bostad investerar i fastigheter för att skapa trygga boendemiljöer där människor trivs, utvecklas och upplever livskvalitet. En förutsättning för att uppnå det är att integrera hållbarhet utifrån sociala, miljömässiga och ekonomiska perspektiv. Detta görs för att Fonden har valt att ta ansvar, för att det är affärskritiskt att locka till sig och behålla de bästa medarbetarna och för att det ökar fastigheternas attraktionskraft samt bidrar till en eftertraktad värdeutveckling över tid.

Fonden investerar i befintliga bostäder och förädlar dessa för att livslängden för respektive fastighet ska bli så hållbar och lång som möjligt. Verksamheten bygger på långsiktighet med intern förvaltning som en integrerad del av kärnverksamheten. Värdeskapandet i fastigheterna ska värdesättas av hyresgäster, det lokala samhället, vara tydligt för befintliga investerare och realiseras då en fastighet avyttras till ett förädlad och högre värde.

EFTERLEVNAD OCH REGELBUNDEN INTERNRAPPORTERING

SBF Fonder har, i egenskap av förvaltaren av SBF Bostads fastighetsbestånd, under året arbetat med att utveckla hållbarhetsarbetet fortsatt. VD är ytterst ansvarig för arbetet med de väsentliga aspekter och risker som prioriteras i verksamhetens hållbarhetsarbete. Ett arbete som drivs av företagets fastighets- och hållbarhetschef som även

ansvarar för att anpassa policys och riktlinjer till gällande och kommande lagar och förordningar såsom Disclosureförordningen och den nya Taxonomin.

Det praktiska och löpande arbetet genomförs i alla delar av verksamheten och samtliga medarbetare har ett ansvar för att implementera och driva hållbarhetsarbete inom respektive avdelning. Resultaten följs upp och rapporteras regelbundet till ledningsgruppen.

20 PROCENT LÄGRE ENERGIFÖRBRUKNING

Sektorn för bostäder- och service förbrukade 144 terawattimmar (TWh) energi 2019, vilket motsvarar närmare 40 procent av Sveriges energiförbrukning. Ur ett väsentlighetsperspektiv arbetar SBF Bostad med årliga program för att minska såväl energiförbrukning som utsläpp av växthusgaser. Ett omfattande arbete pågår för att implementera digitala undercentraler vilka hittills har medfört energibesparingar på 20 procent. Då arbetet påbörjades uppgick förbrukning initialt till 142 kilowattimmar per kvadratmeter, till en genomsnittlig förbrukning idag om 114 kilowattimmar per kvadrat. Minskad energianvändning kan uppnås exempelvis genom tekniska åtgärder som ger en effektivare energianvändning med bibehållen nytta eller genom beteendeförändringar.

INTEGRERING AV UN PRI OCH FN:S GLOBAL COMPACTS PRINCIPER

SBF Fonder har, i egenskap av förvaltaren av SBF Bostads fastighetsbestånd, valt att följa de tio principerna i FN Global Compact, FN:s vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter (mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion), samt stödjer FN:s Principer för Ansvarsfulla Investeringar, UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investment) som lanserades 2006 som ett öppet globalt initiativ för institutionella investerare för att öka det ansvarsfulla agerandet inom ESG (Environmental, Social and Governance). De sex principerna är:

- Beakta miljömässiga, sociala- och ägarstyrningsaspekter investeringsanalyser och beslutsprocesser.
- Vara aktiva ägare och inkludera ESG-faktorer i ägarpolicy och processer.

- Eftersträva att våra portföljbolag ger öppen och tillräcklig rapportering om ESG-frågor.
- Verka för att PRI accepteras och implementeras av andra investerare och aktörer i investeringsbranschen.
- Samarbeta med andra aktörer för att implementeringen av PRI effektiviseras.
- På årsbasis rapportera och redovisa hur arbetet med dessa ansvarsfrågor implementeras.

SBF:s Fonders hållbarhetsarbete omfattas också av FNs 17 globala mål för hållbar utveckling, varav mål 5, 7, 8 och 11 har prioriterats ur ett väsentlighetsperspektiv, då det är inom dessa områden det finns möjlighet för Fonden att påverka med störst effekt.

MÅL 5 – JÄMSTÄLLDHET

- Jämställd organisation med ömsesidig respekt samt jämställda utvecklingsmöjligheter – arbetsmiljöpolicy som revideras årligen
- Ledning med jämställd könsfördelning – uppnått från december 2021
- Kompetensbaserad rekrytering

För oss är jämställdhet och mångfald viktiga principer såväl vid rekryteringar som i vårt interna arbete. Samarbetsklimatet inom SBF Fonder präglas av en positiv människosyn och av respekt för kollegor oavsett kön eller andra olikheter. Jämställdhet innebär också att vi arbetar för en så jämn könsfördelning som möjligt på olika tjänster, att vi skapar samma förutsättningar oavsett kön vid personalutveckling och har flexibla lösningar för att förena föräldraskap och arbete.

MÅL 7 – HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

- Fossilfri el – uppnått 2019
- Fossilfri uppvärmning 2028 – installation av första solcellsanläggningen 2021 och utfasning av gaspanna
- Fossilfria drivmedel 2028 – utfasning av tjänstebilar som bara drivs av fossilbränsle pågår
- Fossilfri verksamhet 2030

SBF Fonders övergripande hållbarhetsmål är att uppnå en fossilbränslefri verksamhet 2030. Vi försöker ständigt minska energiförbrukningen genom en effektiv drift där vi följer upp och utvärderar verksamheten löpande. Årligen genomförs energibesparande projekt så som installation av digitala undercentraler, temperaturgivare i lägenheterna för mer effektiv styrning av temperaturen, prognosstyrning, fönsterbyten, LED-belysning, utbyten av vitvaror till mer energieffektiva produkter, vattensparande munstycken i kök och badrum. Vi ställer hållbarhetskrav på våra leverantörer och samarbetspartners vid upphandlingar av tjänster och produkter.

MÅL 8 – ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

- Uppförandekod för leverantörer – implementeras under 2022
- Kontrollsystem mot penningtvätt
- Arbetsmiljöpolicy vilken revideras årligen

Regelbundna internutbildningar inom:

- Upphandling
- Korrekt hantering vid uthyrning av bostäder
- Bestickning och korruption
- Systematisk uppföljning

Vi säkrar ekonomisk tillväxt genom att investera i områden med tillväxt och stark efterfrågan. Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster ställer vi krav och följer upp arbetsförhållanden, arbetsmiljö och säkerhet men även andra aspekter av vikt så som att motverka användande av svart arbetskraft.

MÅL 11 – HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

- Installation av elektroniska lås i entrédörrar
- Erbjuder säkerhetsdörrar som tillval för ökad trygghet
- Utveckla antalet fastigheter med matavfallssortering
- Renoveringar vid utflyttning med syfte att hushålla med resurser samt bidra till ökad trivsel
- Hjälpa hyresgäster att leva mer hållbart genom hållbarhetskommunikation som skapar engagemang och bidrar till beteendeförändringar
- Tillhandahålla lägenheter åt kommunen – samarbeta med samtliga kommuner senast 2025

SBF Fonder bidrar aktivt till ökad trygghet och trivsel i de kommuner vi verkar genom aktiviteter såsom trygghetsvandringar, gott samarbete med hyresgästförening och initiativ riktat till ungdomar. Vi tar själva eller genom våra entreprenörer emot praktikanter och erbjuder sommarjobb till boende i våra områden. Vi bidrar också till kommunen, samhällsutvecklingen och till våra hyresgästers boendeupplevelse genom att tillhandahålla bra möjligheter för att sortera avfall, säker förvaring av cyklar samt till bilpoolslösningar där det är möjligt.

STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR.

För att säkerställa att SBF Fonder arbetar systematiskt med ständiga förbättringar och lägger resurser där vi får bästa affärsnytta har vi skapat en projektgrupp med deltagare från avdelningarna ekonomi, förvaltning och transaktion. Gruppen utvärderar och analyserar förbättringsförslag utefter nytta och arbetsinsats och med hänsyn till de globala målen. Ledningsgruppen beslutar om vilka initiativ/projekt vi arbetar med och att tidplaner och budget finns för respektive arbete.

SBF BOSTAD AB

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING OCH RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

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

REFINANSIERING

SBF Bostads räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2021 till 1 506 462 KSEK. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. SBF Bostads förmåga att betala sina skulder, i övrigt uppfylla sina förpliktelser och leva upp till villkoren och bestämmelserna i kreditavtalen liksom allmän förmåga att refinansiera lån och erlägga betalningar i enlighet med åtaganden, beror, bland annat, på Bolagets framtida resultat. Viss del av SBF Bostads framtida resultat beror på ekonomiska, finansiella, konkurrensrelaterade faktorer och andra yttre omständigheter som ligger utanför SBF Bostads kontroll.

Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla förpliktelser, möjlighet att refinansiera låneavtal, fullfölja förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera låneavtal på för SBF Bostads oförmånliga villkor, eller inte alls, kan det få en väsentlig negativ inverkan på SBF Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer är indirekt samma för moderbolaget som för koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100% av sina dotterbolag.

FASTIGHETSRIK

Bolagets viktigaste intäktskälla är intäkter från investeringstillgångarna som Bolaget äger och förvaltar. Hittar Bolaget inte tillgångar som uppfyller Bolagets krav enligt investeringspolicy uteblir intäkterna, vilket i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning. Bolagets möjlighet att hitta potentiella investeringsobjekt är beroende av aktuellt marknadsutbud och kan begränsa Bolagets möjligheter att genomföra förvärv. Utbudet av lämpliga investeringsobjekt påverkas även av andra faktorer såsom lönsamhet och Bolagets investeringsstrategi. Det föreligger en risk att det vid tid för investering inte finns några fastigheter (eller endast ett fåtal fastigheter) till försäljning som motsvarar de krav som uppställs i investeringsstrategin och som i övrigt är godtagbara ur förvärvssynpunkt. Detta kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan. Det kan även indirekt påverka kundens totalavkastning då kapital ligger oinvesterat med begränsad eller obefintlig placeringsränta istället för investerat i fastigheter.

Riskbedömning: Medel.

FINANSIELL RISK

Bolagets investeringar i fastigheter finansieras genom upptagande av lån, och per den 31 december 2021 uppgick belåningsgraden till 51,3 procent. Bolagets kassaflöde är känsligt för förändringar i räntenivån och belåningsgrad. Värdet av Bolagets fastighetsinvesteringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av räntan

då avkastningskravet på fastigheten riskerar att öka. När avkastningskravet ökar sjunker fastighetsvärdet i Bolaget, vilket i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning. Det finns en risk att låneräntan i framtiden kan komma att överstiga direktavkastningen. Det innebär att Bolaget kan nå en högre belåningsgrad än beräknat.

För det fall räntan på för finansieringen av Bolagets fastigheter väsentligen skulle överstiga direktavkastningen finns risk att avkastningen blir negativ. Det ökar risken för att investeraren inte får tillbaka det ursprungligt investerade beloppet vid en eventuell avveckling av Bolaget.

För att hantera Bolagets ränterisk kan SBF Bostad besluta om att implementera räntesäkringsstrategier alternativt amortera på låneskulden i syfte att minska andelen lånefinansiering.

Riskbedömning: Medel.

VAKANSGRAD

Äldre fastigheter, dåligt underhållna fastigheter, fastigheter med dåligt läge eller hyresgäster med bristande betalningsförmåga kan medföra att vakansgraden förändras negativt. Trots att Bolaget har satsat på egen transaktionsanalys, egen förvaltning, samt en därtill omfattande kredit-, och uthyrningspolicy, finns det en risk att Bolaget felbedömer en fastighetsinvestering. Denna missbedömning kan medföra att vakansgraden ökar och driftnettot minskar. Det får en direkt negativ konsekvens på fastighetens värde och investerarens totalavkastning eftersom hyresintäkterna då minskar. Fastigheternas standard, läge samt kvalitén på förvaltningens tjänster har en avgörande betydelse för vakansgraden och investerarens totalavkastning.

Riskbedömning: Låg.

LÅNERISK

Bolagets förvärv av fastigheter finansieras genom upptagande av lån, vilket är en del av Bolagets investeringsstrategi. Låneavtal innehåller normalt finansiella villkor för upplåningen med bestämmelser om nivåer för räntetäckningsgrad, andel eget kapital, fastighetens värdeutveckling med mera.

Vid oförutsedda händelser, till exempel ökad vakansgrad, finns risk för att de finansiella villkor som anges i låneavtalen inte kan upprätthållas. I sådana situationer har långivaren ofta rätt att kräva återbetalning av skulden i förtid med påföljande

dyrare refinansiering eller försäljning av fastigheten till ogynnsamma villkor som följd. Det kan påverka investerarens totalavkastning negativt.

Riskbedömning: Låg.

RISK FÖRENAD MED KOMMERSIELLA INSLAG

Bolagets investeringspolicy är att investera i fastigheter som har sin primära intjäning från bostadsfastigheter. Dock får Bolaget investera i fastigheter med andra typer av verksamhetsutövare, till exempel kommersiella fastigheter. Bolaget äger idag ett antal fastigheter där det finns mindre kommersiella inslag i bottenplan av fastigheten, och resterande våningsplan består av bostadsyta.

Investeringar i kommersiella ytor är vanligen mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder. Det innebär att kommersiella ytor riskerar att vara vakanta i större utsträckning än bostadsytor. Vakanser har i sin tur en negativ effekt på Bolagets kassaflöde. Eftersom det är praxis att värdera fastigheter utifrån en kassaflödesanalys har vakanser även en negativ effekt på fastighetens värde. Det riskerar att påverka investerarens totalavkastning negativt.

Då investeringar i lokaler och kommersiella ytor vanligen är mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder eftersträvar Bolaget långsiktigt att hyresintäkterna som genereras från kommersiella ytor inte ska överstiga 50 procent av de totala hyresintäkterna. De kommersiella lokalerna, avseende befintliga fastigheter, bidrar med cirka 12 procent av totala hyresintäkter.

Ovanstående begränsningar får överskridas om det med hänsyn till Bolagets investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas.

Överskridande får även ske till följd av naturliga hyresjusteringar.

Riskbedömning: Låg.

TEKNISK RISK

Vid fastighetsförvärv finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna. Det kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna. Risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande förekommer också. Det innebär att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid

förvärvstillfället. Det kan få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde samt i förlängningen investerarens totalavkastning.

Bolagets samtliga fastigheter är helförsäkrade, varför större skador och olyckor omfattas av en sådan försäkring. Om det skulle inträffa mer skador än som anses naturligt kan det påverka Bolagets försäkringspremier som i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning negativt.

Fastigheternas värde kan även påverkas negativt då en framtida köpare av fastigheterna med all sannolikhet kommer att ta hänsyn till de tekniska bristerna vid en förhandling om köpeskillingen. För att minimera den tekniska risken görs noggranna besiktningar före förvärv av fastigheter. Riskbedömning: Låg.

DRIFTKOSTNADER

Bolagets största poster är kostnader för media. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och påverkas delvis av faktorer som står utanför Bolagets kontroll.

Exempelvis är fjärrvärmekostnaderna, vilket är den vanligaste uppvärmningsformen i Bolagets fastigheter, en kostnad som påverkas av yttre värme och kyla. I förlängningen får det en direkt påverkan på Bolagets driftkostnader varför Bolaget är gynnat av mildare vintrar och varmare vår-, och höstmånader. Ökade driftkostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftnetto, och därmed på Bolagets kassaflöde, resultat och i förlängningen investerarens totalavkastning.

Riskbedömning: Låg.

BOLAGSSPECIFIKA RISKER

NYCKELPERSONER MED MERA

Bolaget förvaltas av SBF Fonder AB som är en auktoriserad AIF förvaltare enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder. SBF Fonder AB har under sina 18 verksamhetsår byggt upp en professionell och kompetent organisation med cirka 30 anställda som ansvarar för den dagliga förvaltningen av Bolagets fastigheter.

Nyckelbefattningar är kopplade till SBF Fonder AB, vilket är det bolag som innehar förvaltningsuppdraget. I SBF Fonder AB är VD, CFO, Chef Analys samt Transaktion & Portföljförvaltning identifierade nyckelbefattningar. Förlust av nyckelpersoner, eller resurser hos Bolagets

förvaltare, kan på ett negativt sätt påverka Bolagets möjligheter att verka på marknaden.

Riskbedömning: Låg.

INVESTERINGSRISK

FÖRVARV AV BOLAG

Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället.

Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt, något som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället. En negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning riskerar även att påverka investerarens totalavkastning då dessa förpliktelser kan ha påverkan på Bolagets tillgångar och/eller kassaflöde. Exempel på risker i samband med fastighetsförvärv är skatterelaterade risker (inkluderat moms), arbetsgivaransvar, oregrerade skulder också vidare.

Riskbedömning: Låg.

REALISERINGSRISK

Eventuell realisering av delar av fastighetsportföljen kan väsentligt påverka den totalavkastning investerarna kan uppnå. Det vid varje tidpunkt rådande investeringsklimatet, samt sättet realisering sker, kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna.

Det är därför av stor vikt att Bolaget, genom förvaltaren SBF Fonder AB, besitter rätt kunskap och affärsnätverk för att kunna skapa bästa möjliga förutsättningar i en försäljningsprocess. Om försäljningsprocessen är bristfällig eller om investeringsklimatet är ogynnsamt vid försäljningstillfället, finns en risk att försäljningen försenas eller att fastigheterna måste säljas till ett pris som inte motsvarar den förväntade värdeutvecklingen. Bolaget riskerar då att inte uppnå sin målavkastning vilket riskerar påverka investerarens totalavkastning negativt.

Riskbedömning: Låg.

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

SBF Bostad AB ska ha en stark finansiell ställning. Balansen mellan eget kapital och lånat kapital är

viktig för bolaget. Belåningsgraden mätt som lån i förhållande till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 procent. Målsättningen är att belåningsgraden ska ligga mellan 60 och 65 procent. I nuläget uppgår belåningsgraden till cirka 51 procent (61 procent).

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som behöver 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. Likviditetsplanering används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen.

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga finansiella skulder är upptagna med rörlig ränta. Det har inte skett en förändring i kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen. Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder, mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

MARKNADSRISK

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer valutarisk, ränterisk och andra prISRISKE. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisk. Givet att koncernen endast utför 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 $\pm 1\%$ ger en effekt på resultatet före skatt med $\pm 15\,065$ KSEK.

KREDIT- OCH MOTPARTSRISK

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat. Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolaget betalar inga arvoden till ledande befattningshavare. Det finns inga anställda i Bolaget. Per-Åke Eliasson är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Per-Åke Eliasson är tillika ordförande och den ende i styrelsen som uppbär arvode från Bolaget, vilket var 100 KSEK för 2021. I och med att Bolaget ej har några anställda är det styrelsens förslag för 2022 att ingen ersättning skall betalas ut till ledande befattningshavare. Arvode till den oberoende ledamoten beslutas av årsstämma efter förslag av SBF Fonder.

FINANSIELL RAPPORTERING

Kontrollmiljön avseende den finansiella rapporteringen bygger på en fördelning av roller och ansvar i organisationen, fastställda och kommunicerade beslutsvägar, instruktioner beträffande befogenhet och ansvar samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrelsen har antagit en arbetsordning och en VD-instruktion. Utöver styrelsens arbetsordning och VD-instruktion finns en övergripande attestordning för hela koncernen samt policyer och riktlinjer inom ett flertal områden för den operativa verksamheten.

VERKSAMHETSÅRET

RESULTATUTVECKLING JANUARI - DECEMBER 2021

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hysesintäkterna ökade med 62 procent jämfört med 2020 och uppgick till 149 303 KSEK (92 221). Ökningen beror främst på de förvärv som gjorts under 2021, men även standardförbättringar har lett till hyreshöjningar i befintliga fastigheter.

Driftnettot ökade som en följd av detta med 83 procent och uppgick till 91 196 KSEK (49 827). Överskottsgraden för året uppgick till 61 procent (54 procent).

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -43 500 KSEK (-26 979). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under 2021.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -18 654 KSEK (-12 163). Den genomsnittliga räntesatsen uppgick till 1,33 procent (1,34) den sista december 2021 för Bolaget, vilket i det närmaste är oförändrat jämfört med föregående år. Nya lån i samband med förvärv är orsaken till ökade finansiella kostnader.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 29 042 KSEK (10 685), och förbättringen är främst hänförlig till de förvärv som Fonden har gjort under 2021.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 440 597 KSEK (129 228).

Av årets värdeförändringar uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter förvärvade under året till 52 637 KSEK. De ökade värdeförändringarna förklaras till största delen av en större portfölj, en stark marknad med lägre avkastningskrav, hyreshöjande investeringar, generella hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden. Realiserade vinster vid avyttringar uppgick till 1 763 KSEK (4 045).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat (efter skatt) uppgick till 372 594 KSEK (111 719) och har påverkats positivt av de

orealiserade värdeförändringarna på fastigheter och ett större fastighetsbestånd.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Marknadsvärdet per 31 december 2021 uppgick till 2 973 940 KSEK (1 983 600). Under året har en fastighet förvärvats i Skövde, för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 114 000 KSEK, två fastigheter i Åstorp för 85 000 KSEK, fem fastigheter i Malmö för 348 000 KSEK och en fastighet i Skellefteå för 22 200 KSEK. Fonden har även investerat 52 148 KSEK (32 142) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter. Fonden har även avyttrat tre fastigheter i Eslöv med ett totalt fastighetsvärde på 91 500 KSEK och en uthyrningsbar yta på 5 225 kvm.

BELÅNING OCH SÄKERHETER

Skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 1 506 462 KSEK (1 220 003). Ökningen är hänförlig till höjd belåning i samband med fastighetsförvärven under perioden. Belåning av fastigheterna har gjorts med Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank, Tjustbygdens Sparbank och Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 51,3 procent, en minskning med 10,2 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år. Minskningen beror till största delen på fastighetsportföljens värdeökning under året samt löpande amortering.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatteskuld har under perioden ökat med 95 118 KSEK till 135 224 KSEK (40 106). Det som en följd av orealiserade värdeförändringar samt skattemässig avskrivning i fastighetsbeståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Under året har SBF Bostad genomfört 5 nyemissioner av A-aktier som totalt inbringade 462 475 KSEK och en emission av stamaktier som inbringade 500 KSEK. Totalt har Fonden tagit in 1 076 347 KSEK i kapital exklusive stamaktier sedan Fondens start. Den 22 februari 2021 genomfördes en aktiesplit 5:1 av A-aktien. Fastigheterna som förvärvades i Malmö har refinansierats med SBAB och finansieringen från säljaren har amorterats. Bolaget har under fjärde kvartalet förvärvat 92 egna A-aktier till ett värde av 1 089 KSEK. Totalt innehade bolaget 97 egna A-aktier den 31 december 2021.

MODERBOLAGET

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiellrapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 7 343 KSEK (2 056). Resultatet efter skatt blev 7 343 KSEK (2 056). Moderbolagets soliditet var 70 procent (81procent) den 31 december 2021.

Under året har Bolaget emitterat 37 220 preferensaktier av serie A och 12 500 stamaktier. Totalt har nytt eget kapital uppgående till 462 975 KSEK tillförts Bolaget.

Bolaget har under året återköpt 92 egna preferensaktier av serie A till ett värde av 1 089 KSEK som motsvarar 0,07 procent av det egna kapitalet. Kvotvärde per återköpt aktie uppgår till 40 kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Bolaget har under januari förvärvat 56 egna A-aktier till ett värde av 723 KSEK. Totalt innehar bolaget 153 egna A-aktier i januari 2022. I februari 2022 ingick SBF Bostad avtal om att förvärva Trabo Fastigheter AB som äger 18 fastigheter med 514 lägenheter i

Tranås och tre fastigheter i Årjäng med 37 lägenheter. Överenskommet fastighetsvärde är 650 000 KSEK. Vidare förvärvades tre fastigheter i Kalmarområdet för 52 000 KSEK i februari 2022. Styrelsen har fattat beslut om att införa nytt aktieslag av serie B och har kallat till extra bolagsstämma att äga rum den 29 mars 2022 kl. 10.00, samt fattat beslut om nyemission av aktier av serie B, villkorat av bolagsstämmans beslut om ändring av bolagsordning, samt nyemission av stamaktier.

Kriget i Ukraina är först och främst en humanitär katastrof. Invasionen kan även få konsekvenser för svensk bostadsmarknad. Riksbanken har ännu ej aviserat någon förändring i sin ränteprognos trots en högre inflation. En förändring av den prognosticerade räntebanan med större räntehöjningar i framtiden skulle kunna påverka fastighetsvärdena negativt. Stigande priser för företagets driftskostnader till exempel på energi har en negativ effekt på driftnetto som inte omedelbart kan kompenseras med högre hyror, vilket kan få negativa effekter på Bolagets fastighetsvärden. Trots att världens finansmarknader och särskilt Stockholmsbörsen haft stora nedgångar sedan årsskiftet, som accelererat efter invasionen av Ukraina, har värderingarna på Bolagets fastigheter ännu inte påverkats och SBF Bostads aktiekurs varit stabil.

FRAMTIDA UTVECKLING

Målsättningen för 2022 är att fortsätta Fondens tillväxtresa genom emissioner och via egna intjänade medel. Det nya kapitalet skall användas till förvärv av nya fastigheter och på så sätt uppnå en mer kostnadseffektiv förvaltning.

**EKONOMISK ÖVERSIKT FÖR
KONCERNEN (KSEK)**

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	149,3	92,2	51,9	32
Driftnetto	91,2	49,8	30,9	18,2
Överskottsgrad	61,1%	54,0%	58,3%	56,9%
Belåningsgrad	51,3%	61,5%	57,5%	59,9%
Soliditet	47,9%	37,2%	46,9%	49,2%

**EKONOMISK ÖVERSIKT FÖR
MODERBOLAGET (KSEK)**

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11,6	7,3	5,5	–
Rörelseresultat	-8,8	-10,1	-4,1	-3,5
Finansiella kostnader	-2,0	–	-5,0	-2,7
Soliditet	70,0%	81,3%	95,4%	92,5%

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV BOLAGETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel disponeras enligt nedan:

	SEK
Fritt eget kapital	
- Överkursfond	1 076 346 000
- Balanserade vinstmedel	-50 275 973
- Årets Resultat	7 343 073
	<u>1 033 413 100</u>
Till ägare av A-aktier utdelas	35 766 500
Till ägare av stamaktier utdelas	–
I ny räkning överföres	997 646 600
Varav överkursfond	<u>1 040 579 500</u>
	1 033 413 100
Utdelning per A-aktie (förslag), kr	350
Antal A-aktier vid periodens slut, st	102 190

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

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

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT SBF BOSTAD AB (PUBL)

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

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

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

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

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

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

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

SBF Bostad bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016. Bolagets företagsnamn är SBF Bostad AB (publ), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess organisationsnummer 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 Bostads verksamhet styrs av Finansinspektionen godkända prospekt. I prospekten har det klart definierats vilken typ av investeringsverksamhet som bolaget får utföra samt vilka tillgångar som omfattas. Därutöver är dessa tillgångars geografiska beskaffenhet tydligt definierad i prospekt.

Bolagets aktiekapital uppgick till 5 088 KSEK per den 31 december 2021, fördelat på 102 190 A-aktier och 25 000 Stamaktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till 1 röst på bolagsstämman, medan varje Stamaktie berättigar innehavaren till 10 röster på bolagsstämman. Endast en ägare innehar mer än 10 procent av kapitalet, SBF Fonder, som innehar 19,6 procent. Endast en aktieägare har mer än 10% av rösterna, SBF Fonder AB med 70,98 procent av rösterna.

Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till cirka 1 339 MSEK.

BOLAGSORDNING

Enbart bolagsstämman har behörighet att ändra bolagsordningen.

ÅRSSTÄMMA

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

Årsstämman måste hållas sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma om styrelsen anser det befogat. Styrelsen skall kalla till extra bolagsstämma om en aktieminoritet med sammanlagt minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget begär detta. Detsamma gäller om revisorerna begär att en extra 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 fem veckor innan stämman.

ÅRSSTÄMMOR SAMT EXTRA BOLAGSSTÄMMOR 2021

Bolaget har under 2021 haft följande stämmor:

Årsstämma 2021-04-20. På årsstämma deltog samtliga som valdes till styrelsen för nästkommande period.

SBF Bostad höll extra bolagsstämma den 15 februari 2021.

ÅRSSTÄMMA 2021

På årsstämman som hölls 2021-04-20 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, kunna besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner bolaget mot kontant betalning och/eller genom apport och/eller kvittning. På årsstämman bemyndigades styrelsen även att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A enligt villkor som offentliggjorts i kallelsen samt i stämmokommunikén.

VALBEREDNING

Då bolaget står under Finansinspektionen tillsyn och är en Alternativ Investeringsfond agerar AIF-förvaltaren SBF Fonder AB, som valberedning och föreslår årsstämman styrelserepresentanter. Årsstämman röstar sedan om förslaget.

Valberedningen behandlas i Kodens under 2 Valberedning och bolaget följer i övrigt Regel 2.

STYRELSEN

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

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

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

SBF Fonder AB har en majoritet av oberoende styrelseledamöter.

STYRELSENS MEDLEMMAR

Per-Åke Eliasson född 1945 utbildad som fastighetsmäklare och utbildad inom fastighetsförvaltning och ekonom, styrelsens ordförande sedan den 7 mars 2016 då bolaget bildades. Under drygt 25 år VD för det kommunala bostadsbolaget Tyresö Bostäder AB jämte intressebolaget och shoppingcentret Fastighets AB Tyresö Centrum. Tidigare ekonomichef för Nackahem AB. – Inga aktier i bolaget.

Johan Grevelius född 1965, utbildad civilekonom, ledamot sedan 24 maj 2018 och VD sedan den 18 oktober 2019. Tidigare VD för Swedbank Robur kapitalförvaltning, VD och delägare i Redeye AB, aktiechef på Nordea Markets samt verksam inom Skandiakoncernen. – Innehar 1 A-aktie i SBF Bostad AB.

Jonas Berg född 1965, utbildad civilekonom, CFO i koncernen för perioden april 2019 till april 2021. Ledamot i bolaget från 16 oktober 2019 till 22 april 2021. Tidigare CFO och delägare i Genesta Property Nordic AB. Dessförinnan verksam i seniore befattningar hos bland annat SEK Financial Advisors AB, Securum AB samt Venantius AB.

Martin Sersé Född 1972, utbildad civilekonom, ledamot sedan april 2021. Interim CFO i koncernen. Tidigare bland annat CFO på Amasten Fastighets AB. Ledamot invald sedan 22 april 2021. Innehar inga aktier.

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 2021 hölls totalt 24 styrelsemöten.

Styrelsemedlemmar under året	Deltagit/Antal
Per-Åke Eliasson, Ordf.	23/24
Johan Grevelius	24/24
Jonas Berg	5/24
Martin Sersé	17/24

Per-Åke Eliasson är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Per-Åke Eliasson är tillika ordförande och den ende som uppbär arvode om 100 000 kr per år. Styrelsens

uppgifter är Regel 3 i Koden och behandlas enligt ovan.

STYRELSENS STORLEK OCH SAMMANSÄTTNING

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

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

STYRELSELEDAMOTS UPPDRAG SAMT STYRELSE-ORDFÖRANDE

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

STYRELSENS ARBETSFORMER

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

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

Bolaget saknar helt personal och därmed övriga ledande befattningshavare. Regel 8 i Koden är därmed inte tillämplig fullt ut på ett bolag som arbetar under AIF-regelverket.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Regel 9 i Kodens behandlar ersättningar till ledande befattningshavare. Bolaget med dotterbolag har ej några anställda, utan har gett i uppdrag till SBF Fonder att utföra både investeringar, finansiering och förvaltning av Bolagets verksamhet. Detta innebär att Bolaget inte erlägger någon ersättning till ledande befattningshavare inklusive verkställande direktör och enbart arvoderar bolagets oberoende styrelseledamot vilket gör att denna del av Kodens följs. Storleken på den oberoende ledamotens arvodering beslutas av Årsstämman.

INTERN KONTROLL

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

REVISION

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

OUTSOURCING OCH DELEGERING

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett SBF Fonder AB att vara AIF-förvaltare i enlighet med ett Fondavtal som regleras av svensk rätt. AIF-förvaltaren har inte delegerat portföljförvaltning av Bolaget till annan part. AIF-förvaltaren har utsett Intertrust Depositary Services (Sweden) AB "Intertrust" att fungera som förvaringsinstitut för Bolaget och har ingått ett avtal med förvaringsinstitutet som regleras av svensk rätt. Fondavtalet mellan Bolaget och SBF Fonder AB 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.

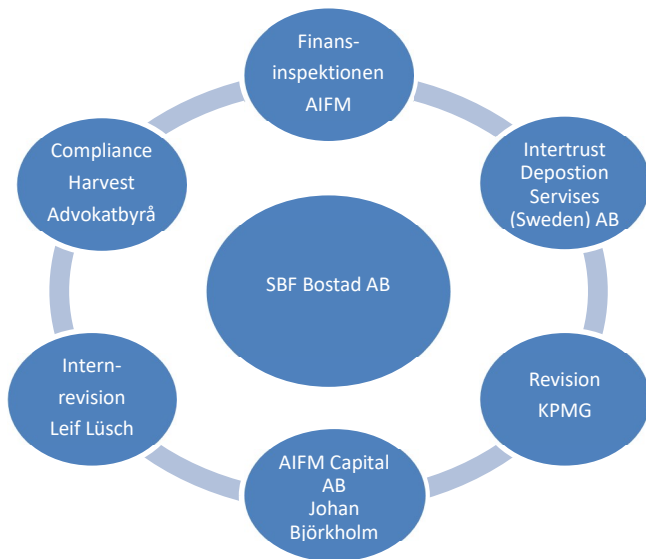
För SBF Bostad innebär detta att bolaget via ett Fondavtal lagt ut förvaltningen till SBF Fonder AB att bedriva verksamheten i enlighet med de prospekt som upprättats av SBF Bostad och sedan godkänts av Finansinspektionen.

Intertrust Deposition Services (Sweden) AB kontrollerar bl.a. att förvärvade objekt uppfyller de krav som prospektet stipulerar.

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

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

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



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

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

4.19 RIKTLINJER MED ANLEDNING AV MARKNADSMISSBRUKSFÖRORDNINGEN

4.20 POLICY FÖR INTEGRERING AV HÅLLBARHETSRISKER/ DU-DILIGENCE POLICY.

Efterlevnaden av dessa Riktlinjer kontrolleras av den externa funktionen för regelefterlevnad Harvest Advokatbyrå.

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

NET ASSET VALUE (NAV) VÄRDERING

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

Bolaget ska, i enlighet med NGMs börsregler, beräkna och offentliggöra NAV för A-aktien vid två tillfällen per år. Utifrån detta har Bolaget tagit fram nedan rutin för beräkning och offentliggörande av NAV. Beräkningen/härledningen av NAV redovisas i denna rapport på sid 41 och definitionen av NAV finns på sid 55.

- NAV eller NAV beräknas kvartalsvis och offentliggörs senast före utgången av följande månad efter aktuell period. Dessa NAV beräkningar är inte föremål för extern revision innan de offentliggörs och ska anses som preliminära tills aktuell rapport offentliggörs.
- Eventuella väsentliga förändringar mellan den preliminära och den slutliga NAV beräkningen offentliggörs i samband med offentliggörandet av aktuell rapport för perioden.
- Stamaktierna är, enligt prospektet, berättigade till vinstdelning om 20 procent av bolagets avkastning som överstiger bolagets jämförelseränta (SSVX 90 dagar under aktuell period) och beräknas enligt principen s.k. "high-water mark". Det vill säga bolaget måste, på ackumulerad basis, leverera en avkastning som överstiger bolagets jämförelseränta för att stamaktierna skall ha rätt till vinstdelning. Stamaktiens eventuella vinstdelning ska vara avskild när NAV för A-aktien beräknas.

- NAV beräkningen tar inte hänsyn till potentiella lag-, och marknadsförändringar som kan påverka exempelvis skatteeffekten och/eller försäljningspriset vid framtida försäljningar, utan beräkningen utgår från marknadsvärde.
- Bolaget fastställer aktuellt marknadsvärde genom externa och interna värderingar.
- Beräkning av NAV hanteras av AIF-förvaltarens oberoende värderingsfunktion. NAV beräkningen ska, innan den godkänns och kommuniceras till andelsägarna, presenteras för den verkställande direktören för att ge denne tillfälle att lämna synpunkter. Beslut om godkännande av värderingen görs dock av den oberoende värderingsfunktionen.

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i KSEK	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2	149 303	92 221
Fastighetskostnader	3.5	-58 107	-42 394
Driftnetto		91 196	49 827
Central administration	4.6.25	-43 500	-26 979
Finansiella intäkter	8	10	436
Finansiella kostnader	9	-18 663	-12 599
Förvaltningsresultat		29 042	10 685
Resultat fastighetsförsäljningar	15	1 763	4 045
Orealiserade värdeförändringar	15	440 395	129 228
Resultat före skatt		471 200	143 958
Skatt på årets resultat	11	-2 961	-514
Uppskjuten skatt	11	-95 644	-31 725
Årets resultat		372 594	111 719
Övrigt totalresultat		–	–
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		372 594	111 719
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	12	3 253	1 788
Genomsnittligt antal stamaktier, st	13	22 905	12 500
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie före utspädning, kr *	12	3 952	1 704
Antal A-aktier vid periodens slut, st		102 190	64 970
Genomsnittligt antal A-aktier, st	12	75 420	52 450

* Ingen utspädning eller potentiell utspädning förekommer

*För att få jämförbara siffror har antalet A-aktier har justerats för den split 5:1 som genomfördes i februari 2021

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	2 937 940	1 983 600
Uppskjutna skattefordringar	11	94	94
Summa anläggningstillgångar		2 938 034	1 983 694
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1 395	127
Tecknat ej inbetalt kapital		—	6 694
Fordringar hos koncernföretag	25	1 839	2 564
Skattefordran		3 453	1 627
Övriga fordringar		6 902	1 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	839	1 120
		14 428	13 442
Likvida medel	19	313 248	85 352
Summa omsättningstillgångar		327 676	98 794
SUMMA TILLGÅNGAR		3 265 710	2 082 488

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	20	5 088	3 075
Tecknat ej inbetalt aktiekapital		–	24
Övrigt tillskjutet kapital	20	1 077 351	643 806
Balanserat resultat inkl. årets resultat		480 695	128 681
Summa eget kapital		1 563 134	775 586
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 054 214	1 116 003
Uppskjuten skatteskuld	11	135 224	40 106
Summa långfristiga skulder		1 189 438	1 156 109
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	452 248	104 000
Leverantörsskulder		6 793	4 906
Skulder till koncernföretag	25	16 961	4 343
Skatteskulder		1 215	2 659
Övriga skulder		5 185	1 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30 736	33 871
Summa kortfristiga skulder		513 138	150 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 265 710	2 082 488

RAPPORT FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2020-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 380	478 724	28 296	509 400
Totalresultat 1 januari - 31 december 2020	–	–	111 719	111 719
Tecknat ej inbetalt aktiekapital	24	6 670	–	6 694
Nyemission	695	190 237	–	190 932
Återköp egna aktier	–	–	-52	-52
Emissionskostnader	–	-31 825	–	-31 825
Utdelning	–	–	-11 282	-11 282
Utgående eget kapital 2020-12-31	3 099	643 806	128 681	775 586

Eget kapital per 2021-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	3 099	643 806	128 681	775 586
Totalresultat 1 januari - 31 december 2021	–	–	372 594	372 594
Nyemission	1 989	460 934	–	462 975
Återköp egna aktier	–	–	-1 089	-1 089
Emissionskostnader	–	-27 389	–	-27 389
Utdelning	–	–	-19 491	-19 491
Utgående eget kapital 2021-12-31	5 088	1 077 351	480 695	1 563 134

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		29 042	10 686
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		-3 415	3 954
Betald inkomstskatt		-3 270	-153
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 357	14 487
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-5 802	45 813
Förändring rörelseskulder		15 541	22 179
Förändringar från rörelsekapital		9 740	67 992
Kassaflöde från löpande verksamheten		32 097	82 479
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	15	-551 631	-948 030
Avyttring av fastigheter via bolag		91 500	73 200
Investering i befintliga fastigheter		-52 148	-32 142
Avyttring i kortfristiga placeringar		–	15 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-512 279	-891 819
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		469 589	190 932
Emissionskostnader		-27 389	-31 825
Återköp av egna aktier		-1 089	-52
Amortering av lån		-64 655	-41 898
Nyupptagna lån		351 114	716 864
Utbetald utdelning		-19 491	-11 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		708 079	822 739
Periodens kassaflöde		227 897	13 398
Likvida medel vid periodens början		85 352	71 953
Likvida medel vid periodens slut		313 249	85 351
Erlagda räntor		19 091	-9 877
Erhållna räntor		617	–

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2021	2020
Övriga intäkter	2	11 574	7 279
Övriga kostnader	6	-20 403	-17 404
Rörelseresultat		-8 829	-10 125
Resultat från andelar i dotterbolag	7	3 899	-1 371
Finansiella intäkter	8	9	–
Finansiella kostnader	9	-2	–
Resultat efter finansiella poster		-4 922	-11 496
Bokslutsdispositioner	10	12 265	13 552
Resultat före skatt		7 343	2 056
Aktuell skatt på årets resultat	11	–	–
Årets resultat		7 343	2 056

Årets totalresultat är lika med årets resultat

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalt aktiekapital		–	6 694
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	450	350
Summa anläggningstillgångar		450	7 044
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	24	1 210 786	707 499
Skattefordring		53	–
Övriga fordringar		2 030	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	60	69
		1 212 929	707 930
Kassa och Bank	19	271 191	42 707
		271 191	42 707
Summa omsättningstillgångar		1 484 120	750 637
SUMMA TILLGÅNGAR		1 484 570	757 681
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	5 088	3 075
Tecknat ej inbetalt kapital		–	24
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 076 346	643 754
Balanserade vinstmedel		-50 276	-32 842
Periodens resultat		7 343	2 056
Summa fritt kapital		1 033 413	612 968
Totalt eget kapital		1 038 500	616 067
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		791	273
Skulder till koncernföretag	24	441 068	138 664
Övriga skulder		1 494	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 717	2 677
Summa kortfristiga skulder		446 070	141 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 484 570	757 681

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2020-12-31	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 380	478 724	-21 559	459 544
Totalresultat 1 januari - 31 december 2020	–	–	2 056	2 056
Tecknat ej inbetalt aktiekapital	24	6 670	–	6 694
Nyemission	695	190 237	–	190 932
Återköp egna aktier	–	–	-52	-52
Emissionskostnader	–	-31 825	–	-31 825
Utdelning	–	–	-11 282	-11 282
Utgående balans per 2020-12-31	3 099	643 806	-30 838	616 067

Eget kapital per 2021-12-31	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	3 099	643 806	-30 838	616 067
Totalresultat 1 januari - 31 december 2021	–	–	7 343	7 343
Nyemission	1 989	460 934	–	462 975
Återköp egna aktier	–	–	-1 089	-1 089
Pågående nyemission	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	-27 253	–	-27 253
Utdelning	–	–	-19 491	-19 491
Utgående balans per 31 december 2021	5 088	1 077 487	-44 075	1 038 500

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i KSEK	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		7 342	2 056
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		-24 731	-2 619
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-17 389	-563
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		-500 313	-345 330
Förändring rörelseskulder		299 798	119 609
Kassaflöde från löpande verksamheten		-200 515	-225 721
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-100	-50
Lämnat aktieägartillskott		3 640	-1 370
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar		–	125
Avyttring av kortfristiga placeringar		–	15 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 540	13 858
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		469 589	190 932
Emissionskostnader		-27 253	–
Förvärv av egna aktier		-1 089	-52
Erhållna koncernbidrag		13 552	3 989
Utdelning aktier i dotterbolag		7 539	–
Utbetald utdelning		-19 491	-11 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		442 848	183 587
Årets kassaflöde		228 484	-28 839
Likvida medel vid årets början		42 707	71 598
Likvida medel vid årets slut		271 191	42 759
Erhållen ränta		9	–
Erlagd ränta		-2	–

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM FÖRETAGET

Svenska Bostad AB (publ), organisationsnummer 559056-4000, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. Bolagets A-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 Concejo AB (publ.), organisationsnummer 556480-3327.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, gäller även för koncernen. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer förutom det som anges under Redovisningsprinciper moderbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 30/03/2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 20/04/2022.

SEGMENTSREDOVISNING

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

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste 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 påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder (se sidan 34 under punkt viktiga uppskattningar och bedömningar).

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

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen:

Under året har inga nya redovisningsstandarder eller tolkningar varit aktuella.

KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER

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

KONCERNREDOVISNING

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

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

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

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

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

TRANSAKTIONER SOM ELIMINERAS VID KONSOLIDERINGEN

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid

upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

INTÄKTER

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Enligt IFRS 15 övergår kontrollen över fastigheten i första hand när risker och förmåner övergår, men hänsyn tas även till andra kriterier såsom beslutanderätt i form av majoritet av röster eller annan beslutanderätt över tillgången. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultat förs 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. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten,

dock om de temporära skillnader som förelåg vid förvärvstidpunkten av ett tillgångsförvärv minskar redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till denna minskning. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

KAPITALANSKAFFNINGSKOSTNADER

Kapitalanskaffningskostnader redovisas med direkt avdrag från eget kapital.

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet 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, verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultatet beroende på bolagets affärsmodell.

Samtliga av bolagets finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde då de uppfyller båda följande villkor:

1. den innehås inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehå

finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och

2. de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

LIKVIDA MEDEL

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank som kortfristiga likvida placeringar

med en löptid av maximalt 3 månader sedan anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

KUNDFORDRINGAR

Hyresfordringar och kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna till upplupet anskaffningsvärde. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehås enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

FORDRINGAR PÅ KONCERNBOLAG

Fordringar på koncernbolaget redovisas till upplupet anskaffningsvärde och förfaller inom ett år.

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde och förfaller inom 30 dagar.

SKULDER TILL KONCERNBOLAGET

Skulder på koncernbolaget redovisas till upplupet anskaffningsvärde och förfaller inom ett år.

ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i rapport över totalresultat, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänföras till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevskostnaden bedöms uppfylla tillgångskriterierna. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som bolaget per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har bolaget inte en sådan rätt per rapportperiodens slut redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld. Samtliga finansiella skulder avser sedvanliga lån i svenska kronor från kreditinstitut.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

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

redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

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

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

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

Värderingsmetodik

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

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

Nedskrivningar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. För Finansiella tillgångar värderas förlustreserven till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster för återstående löptid, förutom för finansiella tillgångar där kreditrisken inte ökat väsentligt och värderas till 12 månaders förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar, avtalstillgångar och kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i rapport över finansiell ställning till upplupet anskaffningsvärde, dvs netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utanför bolagets kontroll 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 eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten enligt IFRS 15 övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

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

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

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAG

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2 och IFRS9

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

Aktier i dotterbolag

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

Anteciperade utdelningar

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

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatt

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

FINANSIELLA GARANTIER

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Kapitalhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina

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

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

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

Marknadsrisk

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

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. 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 procent ger en effekt på resultatet före skatt med $\pm 15\,065$ KSEK.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

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

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från

kunderna, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA, FORTS

NOT 2 HYRESINTÄKTER

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

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

<i>Koncernen</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hyresvärde	152 120	94 517
Vakanser	-3 500	-3 136
Övriga intäkter	683	839
Summa	149 303	92 220
<i>Moderbolaget</i>		
Förvaltningsarvode dotterbolag	11 574	7 279
Summa	11 574	7 279

Samtliga hyreskontrakt är klassificerade som operationella hyresavtal.

Framtida minimibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per 31 december är enligt följande:

<i>Koncernen</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Upp till 1 år	47 340	37 192
1-2 år	5 838	4 627
2-3 år	1 412	2 014
3-4 år	108	477
5 år och över	5	317
	54 703	44 627

NOT 3 PERSONALKOSTNADER

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsen består av	3	3
Varav kvinnor	–	–

NOT 4 ARVODE TILL REVISIONSBOLAG

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

<i>Koncernen</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Revisionsuppdrag	-1 960	-830
Övriga uppdrag	–	–
	-1 960	-830
<i>Moderbolaget</i>		
Revisionsuppdrag	-621	-325
Övriga uppdrag	–	–
	-621	-325

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

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

<i>Koncernen</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetskostnader drift	-45 852	-31 119
Reparation och underhåll	-12 255	-10 595
Övrigt	–	-680
	-58 107	-42 394

NOT 6 CENTRAL ADMINISTRATION

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

Management fee som faktureras från SBF Fonder AB och inbegriper kostnader för koncernledning och portföljförvaltning. SBF Bostad betalar inte någon ersättning till VD eller ledande befattningshavande utan arvoden betalas från SBF Fonder AB.

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

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

<i>Koncernen</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Management fee	-17 821	-9 233
Fördelade förvaltningskostnader	-19 837	-12 002
Övrig administration	-5 842	-5 744
	-43 500	-26 979
<i>Moderbolaget</i>		
Övrig administration	-20 403	-17 404
	-20 403	-17 404

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget har för 2021 ej anteciperat några utdelningar från dotterbolag.

<i>Moderbolaget</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Utdelning på aktier</i>	7 539	–
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag i samband med lämnat aktieägartillskott	-3 640	-1 371
	3 899	-1 371

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

Koncernens och moderbolagets ränteintäkter är hänförliga till kortfristiga placeringar hos SBAB under 2020.

<i>Koncernen</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Externa ränteintäkter	10	436
	10	436
<i>Moderbolaget</i>		
Externa ränteintäkter	9	–
	9	–

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

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

<i>Koncernen</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Externa räntekostnader	-18 596	-9 878
Övriga	-67	-2 721
	-18 663	-12 599
<i>Moderbolaget</i>		
Övriga	-2	–
	-2	–

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

<i>Moderbolaget</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Erhållna koncernbidrag	12 265	13 552
	12 265	13 552

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-2 961	-514
Uppskjuten skatt	-95 644	-31 725
	-98 605	-32 239
<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 20,6 procent (21,4 procent) beräknats på Resultat före skatt visas nedan.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Koncernen</i>		
Redovisat resultat före skatt	471 200	143 958
	471 200	143 958
Beräknad skatt 20,6% (21,4%)	-97 067	-30 807
Skatteeffekt ej skattepliktigt rearesultat	363	865
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-1 292	-1 523
Ej aktiverade underskottsavdrag	-321	-452
Övrigt	-287	-321
Skatt på årets resultat	-98 605	-32 238
<i>Moderbolaget</i>		
Redovisat resultat före skatt	7 343	2 056
	7 343	2 056
Beräknad skatt 20,6% (21,4%)	-1 513	-440
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 513	733
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-	-293
Skatt på årets resultat	-	-

Uppskjuten skattefordran

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

<i>Koncernen</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående saldo	94	94
Förändring underskottsavdrag	-	-
Uppskjuten skattefordran	94	94

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld beskrivs i nedan tabeller.

<i>Koncernen</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Avseende temporära skillnader fastigheter	134 001	39 030
Avseende obeskattade reserver	1 223	1 076
Summa uppskjuten skatteskuld	135 224	40 106

Årets förändring i uppskjuten skatt:

<i>Koncernen</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående balans	40 106	8 598
Avseende värdeförändringar fastigheter	94 755	30 634
Uppskjuten skatt avyttrade fastigheter	176	234
Avseende förändring av obeskattade reserver	187	640
Uppskjuten skatteskuld	135 224	40 106

Det skattemässiga underskottet i SBF Bostad AB är 6 865 (6 865) KSEK. Se tabellen nedan.

Temporära skillnader och förlustavdrag som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar

Uppskjuten skattefordran

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Förlustavdrag	6 865	6 865

NOT 12 RESULTAT PER AKTIE OCH HÄRLEDNING AV NAV

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultat efter skatt	372 594	111 719
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90dgr)	–	–
Kvar att vinstdela	372 594	111 719
80% till A-aktieägare	298 075	89 375
100% av tröskelvärdet	–	–
S:a hänförligt till A-aktieägare	298 075	89 375
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor *	3 952	1 704
20% till Stamaktieägare	74 519	22 344
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	3 253	1 788
Genomsnittlig räntesats för Statsskuldsväxel 90 dgr under resp. år.	neg	neg

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

Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som Resultat per aktie före utspädning.

HÄRLEDNING AV NAV

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utgående Eget kapital	1 563 134	775 638
Avdrag stam-aktiekapital	-1 000	-500
Återläggning Uppskjuten skatt	135 224	40 106
Marknadsmässigt avdrag för latent skatt	-62 299	-33 831
Beräknad upplupen vinstdelning	-106 378	-24 240
NAV hänförligt till A-aktieägare	1 528 681	757 173
Antal A-aktier*	102 190	64 970
NAV* per A-aktie (kr)	14 950	11 654

Tidigare år har det NAV som presenterats varit EPRA NAV och EPRA NRV. Detta nyckeltal tar inte hänsyn till eventuella skatteeffekter vid en eventuell försäljning av fastighetsportföljen via bolagsförsäljningar. I och med att Bolagets avsikt är att dess A-aktieägare kommer beredas möjlighet att lösa in aktierna med första tillfälle under 2023 vill bolaget förtydliga beräkningen av förväntad inlösenkurs och redovisa detta istället för EPRA NAV som ej tar hänsyn till skatteeffekter. Därför har Bolaget uppskattat det Marknadsmässiga avdraget för latent skatt och transaktionskostnader som förväntas krävas vid en försäljning. Samma beräkning har gjorts för jämförelseåret 2020 i tabellen ovan.*Faktiskt antal aktier per 2020-12-31 uppgick till 12 994. I februari 2021 gjordes en aktiesplit – relation 5:1. Efter spliten hade bolaget 64 970 A-aktier.

NOT 13 GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

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

	Ingående balans	Emission	Emission	Emission	Emission	Emission	Emission	Utgående balans
	2021-01-01	03/03	27/04	11/05	24/06	14/07	20/12	2021-12-31
A-aktier	64 970		6 333	51	10 146	414	20 276	102 190
Utestående antal aktier	64 970	64 970	71 303	71 354	81 500	81 914	102 190	102 190
Stamaktier	12 500	12 500						
Utestående Stamaktier	12 500	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Utestående antal aktier	77 470	89 970	96 303	96 354	106 500	106 914	127 190	127 190
Snitt A-aktier	64 970	64 970	64 970	65 652	67 094	68 579	74 585	75 420
Snitt Stamaktier	12 500	12 500	18 427	19 135	20 618	21 070	22 840	22 905

	Ingående balans	Emission	Emission	Emission	Emission	Utgående balans
	2020-01-01	2020-04-21	2020-06-25	2020-10-22	2020-12-13	2020-12-31
A-aktier	9 402	236	1 238	1 320	798	12 994
Stamaktier	2 500	-	-	-	-	2 500
Total antal aktier	11 902	236	1 238	1 320	798	15 494
Genomsnitt A-aktier	9 402	164	639	252	33	10 490
Genomsnitt Stamaktier	2 500	-	-	-	-	2 500

NOT 14 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT VARAV TILL ÖVERKURSFOND

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Överkursfond	1 076 346 000	643 804 815
Balanserat resultat	-50 275 973	-32 841 146
Årets resultat	7 343 073	2 056 172
Summa	1 033 413 100	613 019 841
Utdelning A-aktie	35 766 500	19 491 000
Utdelning Stamaktie	0	0
Överförs i ny räkning	997 646 600	593 528 841
Summa	1 033 413 100	613 019 841
Utdelning per A-aktie (förslag), kr	350	300
Antal A-aktier vid periodens slut, st*	102 190	12 994
Utdelning per Stamaktie (förslag), kr	0	0
Antal Stam-aktier vid periodens slut, st	25 000	12 500

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

<i>Koncernen</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående balans	1 983 600	947 400
Förvärv	551 631	948 030
Avyttringar	-90 036	-73 200
Investeringar	52 148	32 142
Värdeförändring	440 597	129 228
Utgående balans	2 937 940	1 983 600
 varav byggnader	 2 334 767	 1 551 416

Avyttringar av fastigheter

Under året har tre fastigheter avyttrats via försäljning av bolag

Koncern

2021

Fastigheter	Bolag	Kvm	Resultat
Bokhandlaren 4	SBF 14 Fastigheter 1415 AB	2 483	
Bokhandlaren 5	SBF 14 Fastigheter 1415 AB	1 503	
Ekorren	SBF 14 Fastigheter 1416 AB	1 239	
Summa		5 225	1 763

2020

Fastigheter	Bolag	Kvm	Resultat
Korgen 1	SBF 12 Höjden Fastigheter AB	2 349	
Korgen 3-4	SBF 12 Höjden Fastigheter AB	5 966	
Summa		8 315	4 045

EFFEKTEN PÅ ENSKILDA TILLGÅNGAR OCH SKULDER I KONCERNEN AVSEENDE AVYTTRINGAR OCH FÖRVÄRV

KSEK	<u>2021</u>	<u>2021</u>
	Förvärvat	Avyttrat
Materiella anläggningstillgångar	551 631	91 500
Kundfordringar	201	5
Övriga fordringar	24 262	279
Likvida medel	11 196	382
Lån	-192 393	-45 788
Leverantörsskulder	-550	-4
Koncernskuld	-50 729	-42 931
Övriga skulder	-24 422	-993
Förvärvade tillg o skulder, netto	319 196	2 450
Köpeskilling erlagd med likvidamedel ex nedanstående poster	319 196	2 450
Avgår: Likvida medel i avyttrat	-11 196	-382
Påverkan på likvida medel	308 000	2 068
Fastighetsvärde netto	551 631	91 500

Värdering av fastigheter

Enligt IFRS 13 skall det verkliga värdet vara det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Om det inte går att tillgå marknadspriser för den tillgång eller skuld som skall värderas eller om marknadspriserna inte är tillförlitliga så får värderingsmodeller användas för att uppskatta det verkliga värdet.

Alla fastigheter har värderats av oberoende externa värderare per 31 december 2021. SBF Bostad marknadsvärderar förvaltningsfastigheterna internt eller externt kvartalsvis och redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde. De interna värderingarna är en del av affärsprocessen där det för

varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde denna anses kunna säljas. I syfte att säkerställa de interna värderingarna genomförs externa värderingar. Under 2021 genomfördes en intern värdering och tre externa värderingar. De externa värderingarna genomförs av oberoende fastighetsvärderare vilkas antaganden och värden utgör en viktig referens för SBF Bostad vid bedömningen av förvaltningsfastigheternas verkliga värden. Läs mer om hur SBF Bostad värderar förvaltningsfastigheterna under Not 1.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på fastigheternas löpande intjäningsförmåga, skulle en förändring om 5 procent av intäkter uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 148 400 KSEK (99 213) uppåt respektive nedåt. En förskjutning 0,5 procent uppåt eller 0,5 procent nedåt av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda verkliga värdet med cirka 490 200 (257 071) KSEK uppåt och 361 800 (203 685) KSEK nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt tabell nedan.

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

Förändring direktavkastning	Förändring av intäkter, %					
	KSEK	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	317 300	403 700	490 200	575 700	662 100
	-0,25%	65 700	144 800	224 900	304 000	384 000
	0,00%	-148 400	-73 700	—	73 600	148 300
	0,25%	-331 600	-262 600	-193 500	-124 500	-55 400
	0,50%	-490 900	-425 800	-361 800	-296 800	-231 800

Kvantitativa variabler som ligger grund för analysen är:

	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra/kvm (kr)	529	2 093	1 173
Driftnetto (tkr)	330	1 402	747
Direktavkastning	2,15%	5,41%	3,64%
Totalt antal kvm	138 768		

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

<i>Moderbolaget</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	350	300
Årets investeringar	100	50
Ackumulerat anskaffningsvärde	450	350
 Bokfört värde	 450	 350

Dotterbolag/Orgnr/Säte	Andel %	Antal andelar	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
SBF 14 Holding 1 AB, 559067-4536, Stockholm	100	500	50	50
SBF 14 Rädisan Fastighets AB, 559067-4569, Stockholm	100	500		
SBF 14 Osby Fastighets AB, 559067-4551, Stockholm	100	500		
SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, 559073-5840, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 1414 AB, 559073-5808, Stockholm	100	500		
SBF 14 Holding 2 AB, 559102-9532, Stockholm	100	500	50	50
SBF 14 Berget Fastighets AB, 559102-9557, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 18 AB, 559102-9565	100	500		
SBF 14 Kronbrisen 1 Fastighets AB, 559125-4197, Stockholm	100	500		
SBF 14 Kronviborg AB, 556686-4269, Stockholm	100	1000		
SBF 14 Holding 3 AB, 559139-1650, Stockholm	100	500	50	50
SBF 14 Fastigheter 21 AB, 559139-1635, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 22 AB, 559139-1643, Stockholm	100	500		
SBF 14 Laholmskräftan fastighets AB, 559136-4053, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Norra Fastighets AB, 556693-1043, Stockholm	100	1000		
SBF 12 Getingen Fastigheter AB, 559073-5857, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Holding 4 AB, 559202-1900, Stockholm	100	500	50	50
SBF Bostad Fastigheter 27 AB, 559202-1884, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 28 AB, 559202-1918, Stockholm	100	500		
SBF 12 Lugna Björnen Fastigheter AB, 556941-3965, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 30 AB, 559202-1892, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Ehrenpreus Fastighets AB, 556992-5554, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Holding 5 AB, 559214-3365, Stockholm	100	500	50	50
SBF 12 Fastigheter 16 AB, 556992-5539, Stockholm	100	500		
SBF 12 Fastigheter 17 AB, 556992-5547, Stockholm	100	500		
SBF 12 Ystad Schultz KB, 969673-0622, Stockholm	100	-		
SBF Bostad Fastigheter 33 AB, 559224-6739, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Linnekulla Fastigheter AB, 556959-5217, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB, 556959-5225, Stockholm	100	500		
	100	500	50	50

SBF Bostad Holding 6 AB, 559228-2155, Stockholm

SBF Beckaprästen Fastighets AB, 556769-2958, Stockholm	100	500
SBF Inst 1 Trollet 2 Fastighets AB, 556941-4138, Stockholm	100	500
SBF Inst 1 Trollet 3 Fastighets AB, 556941-4088, Stockholm	100	500
SBF Inst 1 Bifrost Fastigheter. 556941-4054, Stockholm	100	500
SBF Inst 1 Champinjonen Fastigheter AB, 556941-4096, Stockholm	100	500

SBF Bostad Holding 7 AB, 559278-0588

	100	500	50	50
SBF Bostad Fastigheter 43 AB, 559278-2287, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Linnean Fastighets AB, 559118-4816, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Kronblåsten AB, 556992-4987, Stockholm	100	500		
SBF Stanstorp Fastighets AB, 556906-4115, Stockholm	100	500		
SBF Instution Fastigheter 8145 AB, 559136-4038, Stockholm	100	500		
SBF Brågartorpets Fastighets AB, 556906-4743, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Kvarnloke Huskvarna Fastighets AB, 559287-0645, Stockholm	100	500		

SBF Bostad Holding 8 AB, 559287-2039

	100	500	50	
SBF Bostad Fastigheter 45 AB, 559287-2047, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Askendal Fastighets AB, 556813-8431, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 46 AB, 559287-2054, Stockholm	100	500		
SBF Bokparken Holding AB, 556680-1626, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 47 AB, 559287-2062, Stockholm	100	500		
SBF Fastighetsbolaget David 35 och 36 AB, 559309-8808, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 48 AB, 559287-2021, Stockholm	100	500		
SBF Blålockan 3 Fastighets AB, 559341-6364, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 49 AB, 559287-2831, Stockholm	100	500		

SBF Bostad Holding 9 AB, 559344-6361

	100	500	50	
SBF Bostad Fastigheter 50 AB, 559344-6379, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 51 AB, 559344-6387, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 52 AB, 559344-6338, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 53 AB, 559344-6346, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 54 AB, 559344-6353, Stockholm	100	500		

Summa
450 350

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER - LÅNGFRISTIGA

<i>Koncernen & Moderbolaget</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Vid årets början	–	31 950
Nyemissionskostnad	–	-31 950
Summa	–	–

**NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

<i>Koncernen</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	–	458
Förutbetalda serviceavgifter	839	662
Summa	839	1 120

<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda serviceavgifter	60	69
Summa	60	69

NOT 19 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 313 248 KSEK (85 352) i koncernen och 271 191 KSEK (42 707) i moderbolaget och bestod av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

NOT 20 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2021 till 5 088 KSEK (3 099) KSEK, fördelat på 25 000 (12 500) Stamaktier respektive 102 190 (64 970) aktier av serie A.

Stamaktier i Bolaget berättigar till tio röster på bolagsstämman och A-aktier berättigar till en röst på bolagsstämman.

Samtliga aktier medför rätt till andel i Bolagets utdelning. Dock preferensaktier serie A har företräde till utdelning. Se även not 12.

Kvotvärdet per aktie är 40 (40) kr. En split 5:1 genomfördes 15 februari. Föreslagen utdelning per A-aktie för året 2022 är 350 kronor (300) kronor samt 0 kronor (0) per stamaktie.

Faktisk utdelning 2021 överensstämmer med föreslagen utdelning 2021.

	<u>2021-12-31</u>		<u>2020-12-31</u>	
	Antal	Kapital	Antal	Kapital
Stamaktier	25 000	1 000	12 500	500
A-aktier	102 190	4 088	64 970	2 599
Summa	127 190	5 088	77 470	3 099

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

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

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

Moderbolaget

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

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

Balanserade vinstmedel

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

Resultat per aktie

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

Av årets resultat är 298 075 KSEK (89 375) hänförligt till ägare av A-aktier och 74 519 KSEK (22 344) är hänförligt till Stam-aktieägarna. För att se uträkningen i sin helhet hänvisas till not 12 och 13.

NOT 21 FÖRETAGSFÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR AV BOLAG

Under året har SBF BOSTAD AB förvärvat ett antal fastigheter ”satt på bolag”. Samtliga transaktioner bedömdes utgöra tillgångsförvärv. På motsvarande sätt har ett mindre antal fastigheter i år avyttrats. Upplysningar avseende tillgångsförvärv och försäljningar framgår av not 15.

NOT 22 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 1 506 462 KSEK (1 220 003), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under året. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank, Tjustbygdens sparbank. Belåningsgraden reducerades till 51,3% en minskning med 10 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år. Genomsnittlig ränta på lånen per 2021-12-31 uppgår till 1,33%

Koncernen

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående balans	1 220 003	545 036
Nya lån från kreditinstitut	351 114	716 864
Amortering av lån till kreditinstitut	-64 655	-41 897
Summa lån från kreditinstitut	1 506 462	1 220 003
Förfaller inom 1 år	452 248	104 000
Förfaller senare än 1 tidigare än 2 år	101 143	192 454
Förfaller senare än 2 tidigare än 3 år	88 195	156 054
Förfaller senare än 3 tidigare än 4 år	759 739	–
Förfaller senare än 4 år	105 137	767 495
Summa lån från kreditinstitut	1 506 462	1 220 003

Leverantörsskulder

Förfaller inom 1 år	6 793	4 906
---------------------	-------	-------

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER
Koncernen

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	12 951	12 716
Upplupna räntekostnader	–	–
Upplupen fastighetsskatt	10 020	7 404
Övriga upplupna kostnader	7 765	13 752
Summa	30 736	33 872

Moderbolaget

Revision	600	–
Förmedlingsprovision	–	2 167
Övriga upplupna kostnader	2 117	510
Summa	2 717	2 677

Samtliga upplupna kostnader förfaller inom 12 månader (12)

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

<i>Koncernen</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<u>Ställda säkerheter för skulder</u>		
Fastighetsinteckningar	2 504 894	1 244 772
 <i>Moderbolaget</i>		
<u>Eventualförpliktelser</u>		
Borgen för dotterföretagens fastighets- krediter	2 504 894	1 244 772

NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE BOLAG

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med Svenska Bostadsfonden Services AB avser kostnader för fastighetsförvaltning.

Under 2020 förvärvade Fonden fastigheter från den närstående Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB till ett värde av 921,1 mkr.

Vid förvärv från närstående fonder värderas fastigheterna alltid av två oberoende värderingsbolag, varefter ett medelvärde av de två värderingarna används i transaktionen. Någon reserv för förväntade kreditförluster redovisas inte av väsentlighetsskäl för fordringar på koncernföretag. Detta eftersom fordringarnas korta löptid gör att en sådan reserv för närvarande inte skulle uppgå till väsentliga belopp. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Koncernen

Inköp av tjänster från närstående	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Svenska Bostadsfonden Services AB	19 837	12 003
SBF Fonder AB	17 821	9 333
Svenska Bostadsfonden institution 1 AB	–	923 300
Summa	37 658	944 636

Fordran på närstående	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
SBF 12 Holding 1 AB	–	2
SBF Inst 2 Hörby AB	–	1
Svenska Bostadsfonden institution 1 AB	–	1 649
Svenska Bostadsfonden institution AB	1 655	–
SBF Fonder AB	–	180
Svenska Bostadsfonden Services AB	184	732
Summa	1 839	2 564

Skulder till närstående	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	500	1550
Svenska Bostadsfonden institution AB	1 004	50
Svenska Bostadsfonden Services AB	2 500	2 793
SBF Fonder AB	12 957	–
Summa	16 961	4 393

Moderbolaget
Inköp av tjänster från närstående

Svenska Bostadsfonden Services AB

2021-12-31

16 564

2020-12-31

10 418

Försäljning av tjänster till närstående

Dotterbolag till SBF Bostad AB

11 574

7 279

Fordran på närstående
2021-12-31
2020-12-31

Dotterbolag till SBF Bostad AB

1 210 786

705 667

Svenska Bostadsfonden institution 1 AB

–

1 649

SBF Fonder AB

–

180

Svenska Bostadsfonden Services AB

–

3

1 210 786
707 499
Skulder till närstående
2021-12-31
2020-12-31

Dotterbolag till SBF Bostad AB

441 068

137 925

Svenska Bostadsfonden Services AB

–

739

441 068
138 664
NOT 26 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Bolaget har under januari förvärvat 56 egna A-aktier till ett värde av 723,3 KSEK. Totalt innehar bolaget 153 egna A-aktier. I februari 2022 ingick SBF Bostad avtal om att förvärva Trabo Fastigheter AB som äger 18 fastigheter med 514 lägenheter i Tranås och tre fastigheter i Årjäng med 37 lägenheter. Överenskommet fastighetsvärde är 650 000 KSEK. Vidare förvärvades tre fastigheter i Kalmarområdet för 52 000 KSEK i februari 2022. Styrelsen har fattat beslut om att införa nytt aktieslag av serie B och har kallat till extra bolagsstämma att äga rum den 29 mars 2022 kl. 10.00 samt fattat beslut om nyemission av aktier av serie B, villkorat av bolagsstämmans beslut om ändring av bolagsordning, samt nyemission av stamaktier.

STYRELSENS INTYGANDE

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

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

Stockholm 2022-03-30

Per Åke Eliasson
Ordförande

Johan Grevelius
VD/Ledamot

Martin Sersé
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-30
KPMG AB

Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Driftnetto</u>		
Hysesintäkter	149 303	92 221
Fastighetskostnader	-58 107	-42 394
Driftnetto	91 196	49 827
<u>Överskottsgrad %</u>		
Driftnetto	91 196	49 827
Hysesintäkter	149 303	92 221
Överskottsgrad %	61,1%	54,0%
<u>Belåningsgrad</u>		
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 506 462	1 220 003
Bokfört värde fastigheter per balansdagen	2 937 940	1 983 600
Belåningsgrad	51,3%	61,5%
<u>Nav</u>		
Justerat EK KSEK	1 528 681	757 173
Antal aktier	102 190	64 970
Nav	14 950	11 654
<u>Genomsnittlig ränta på fastighetslån</u>		
Årsräntekostnad *	20 036	16 348
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 506 462	1 220 003
Snittränta	1,33%	1,34%
*Årsräntekostnaden är beräknad utifrån följande:		
Resp. lån per balansdagen multiplicerat med gällande räntesats		
<u>Soliditet</u>		
Eget kapital per balansdagen	1 563 134	775 638
Balansomslutning per balansdagen	3 265 710	2 082 540
Soliditet	47,9%	37,2%

DEFINITIONER

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

HYRESINTÄKTER

Helårsjusterade kontrakterade hyror.

DRIFTNETTO

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

ÖVERSKOTTSGRAD

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

BELÅNINGSGRAD

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

NAV (ÄVEN KALLAT LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE ELLER JUSTERAT EGET KAPITAL)

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

GENOMSnittlig RÄNTA PÅ FASTIGHETSLÅN

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

SOLIDITET

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

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.

KONTAKTINFORMATION

Johan Grevelius

Verkställande direktör

+46 70 851 85 00

johan.grevelius@sbffonder.se

Anette Erneholm

Ekonomichef

+46 8 518 004 15

Anette.erneholm@sbffonder.se

SBF Bostad AB (publ)

Birger Jarlsgatan 41 A

111 45 Stockholm

+46 8 667 10 50

www.sbffonder.se

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Bostad AB (publ), org. nr [559056-4000](#)

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBF Bostad AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna [15-20](#). ~~Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-54 i detta dokument.~~

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna [15-20](#). Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter utgör en 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 2021 är baserad på externa fastighetsvärderingar utförda av professionella fastighetsvärderare. Värderingarna grundar sig på inhämtade uppgifter avseende extern information om ortspriser, generella avkastningskrav och hyresnivåer samt vissa ytterligare väsentliga faktorer.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har konstaterat att de oberoende, externa fastighetsvärderingarna utförs av ~~erhållna~~ erkända professionella värderingsinstitut. Vi har tagit del av de formella uppdrag dessa värderingsinstitut erhållit från SBF och utvärdering har gjorts av huruvida det i ~~uppdragsformuleringen~~ funnits begränsningar eller andra villkor som skulle kunna påverka oberoendet eller i övrigt haft inverkan på resultatet. Vi har även utvärderat huruvida den information som SBF tillhandahållit värderingsinstituten varit korrekta och fullständiga.

Vi har utfört substansgranskning för att säkerställa att indata som lämnas till de externa ~~värderingsinstituten~~ är riktiga och fullständiga. Vi har även på stickprovsbasis kontrollerat de ~~upprättade~~ fastighetsvärderingarna. Härvid har vi jämfört dem mot ~~aktuella~~ marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, ~~diskonteringsrätnor~~ och hyresnivåer.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna [2-4](#) och 55-57. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och

koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBF Bostad AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhets-, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för SBF Bostad AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #mxZhW4KVNXX+fQg= upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR.18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBF Bostad AB (publ) enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören

bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR.18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR.18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av*

finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närstående tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten



och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 (Esef-förordningen) och en

avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med XBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 15-20 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 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. Upplýsingar 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 är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till SBF Bostad AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 20 april 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den 30 mars 2022

KPMG AB

Mattias Löfborn

Auktoriserad revisor