

2022

Årsredovisning

Vi skapar värden som håller över tid

Äger, förvaltar & utvecklar svenska hyresfastigheter

SRF BOSTAD

Innehåll

Om SBF Bostad	3
Nyckeltal	5
Året i korthet	6
VD har ordet	7
Hållbarhet	11
Förvaltningsberättelse	20
Rapport över finansiell ställning och koncernens totalresultat	21
Verksamhetsåret	26
Bolagsstyrningsrapport	30
Finansiella rapporter	36
Tilläggsupplysningar och noter till de finansiella rapporterna	44
Styrelsens intygande	64
Nyckeltal	66
Definitioner	67
Revisionsberättelse	67
Bilaga 1	72
Bilaga 2	79



SBF Bostad

Vår affärsidé är enkel. Vi äger, förvaltar och utvecklar hyresfastigheter på orter där människor vill bo, leva och skapa en framtid. Varje dag arbetar vi för att låta kapital, kunskap och människor mötas.

95

Fastigheter

2 434

Lägenheter

18

Orter

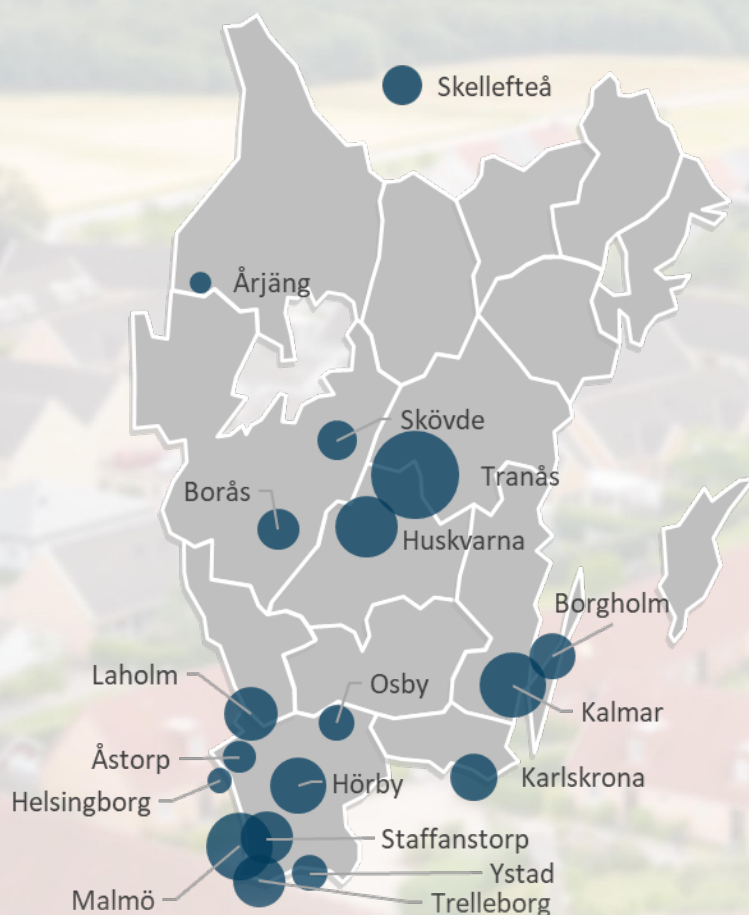
Sedan 2003 erbjuder fondförvaltaren SBF Fonder ett direkt deläggande i svenska hyresfastigheter för privatpersoner, företag och institutionella investerare. En av fonderna, SBF Bostad AB (publ) "SBF Bostad", "Bolaget" eller "Fonden", är en alternativ investeringsfond som vänder sig till icke-professionella investerare och finns noterad på NGM Nordic AIF.

Vår investeringsfilosofi utgår från att det finns ett stort utbud av begagnade fastigheter med potential. Vårt fastighetsbestånd består av omsorgsfullt förvaltade bostäder med skäliga hyror, vilket gör dem eftertraktade och enkla att hyra ut. Det är vår fulla övertygelse att långsiktigt stabil avkastning vilar på möjligheten att integrera hållbarhet utifrån miljömässiga-, sociala- och bolagsstyrnings faktorer i varje investeringsbeslut.

Vi arbetar med egen personal i hela värdekedjan – från transaktion till förvaltning och uthyrning. Vi är erfarna och engagerade specialister på hyresbostäder som brinner för att skapa värden som håller över tid.

SBF Bostad ger livskraft åt begagnade hyresbostäder

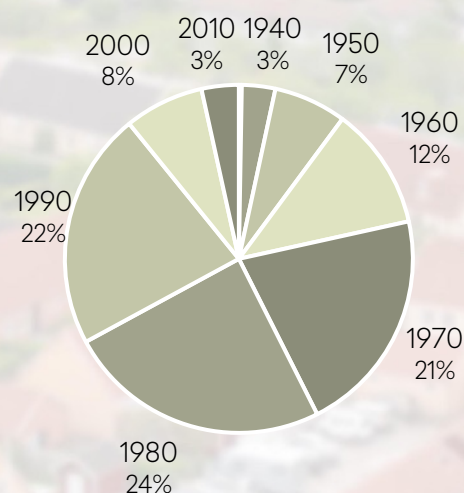
Fastigheter är både ett hantverk och hjärtat i Bolagets verksamhet. Med 20 års erfarenhet inom området har Fonden en stark förvaltare i ryggen. SBF Fonder kan stoltsera med en unik kompetens inom hyresfastigheter och en mycket god lokalkännedom om de orter där Bolaget är etablerad. Det gör att du som investerare kan känna dig trygg med att Bolaget har en gedigen kunskap om de tillgångar som Fonden investerar i.



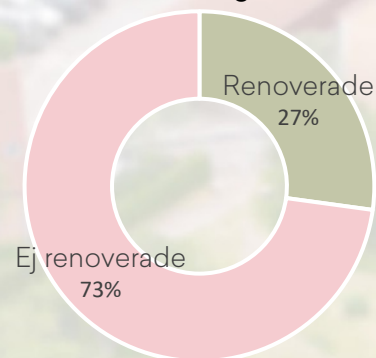
3,5

Miljarder
Marknadsvärde

Värdeår



Potential lägenheter



– Egen förvaltning och uthyrning borgar för kontinuitet, trygghet och långsiktigt värdeskapande. Vi skapar resultat genom att bevara och utveckla hyresfastigheter där människor vill bo och leva.

Bo Wernersson
Fastighetschef

Nyckeltal

	2022	2021
Hysesintäkter, KSEK	204 549	149 303
Driftnetto, KSEK	128 916	91 196
Förvaltningsresultat, KSEK	27 703	29 042
Periodens resultat, KSEK	-231 855	372 594
Överskottsgrad netto, %	63,0	61,1
Eget kapital, KSEK	1 474 941	1 563 134
NAV/Aktie, SEK	12 100	14 950
Räntetäckningsgrad, ggr	1,66	2,56
Belåningsgrad, %	55,6	51,3
Fastigheternas bokförda värde, KSEK	3 473 160	2 937 940
Uthyrningsbar yta, kvm	190 274	138 768
Antal lägenheter, st	2 434	1 778

23,8

kWh/kvm
Fastighetsel

86,9

kWh/kvm
Fjärrvärme

0,6

kWh/kvm
Naturgas

106

gCO₂ekv/kvm
Scope 1

1 404

gCO₂ekv/kvm
Scope 2

1 129

l/kvm
Vatten

Året i korthet

Kvartal 1

Förvärv av tre hyresfastigheter i Kalmar kommun

Förvärv av 21 hyresfastigheter i Tranås och Årjäng

Beslut om nytt aktieslag (B-aktie) med möjlighet till årlig inlösenprocess

Kvartal 3

Trygghetsprogram implementerat på två fastigheter med 180 lägenheter i Kalmar

Byte av tak på fastighet i Huskvarna

Gunilla Högbom blir ny Styrelseledamot för SBF Fonder

Kvartal 2

Första nyemissionen med B-aktier

Förvärv av fastighet i Helsingborg

Försäljning av fastighet Skellefteå

Andra nyemissionen med B-aktier

Installation av solcellsanläggning på fastighet i Hörby

Byte av balkonger på fastighet i Karlskrona till större inglasade balkonger

Anette Erneholm blir ny Ekonomichef för SBF Fonder

Kvartal 4

Tredje nyemissionen med B-aktier

Färdigställande av ombyggda lokaler till 10 lägenheter i Karlskrona, uthyrda från dag 1

Anette Harby blir ny Hållbarhetschef för SBF Fonder

VD har ordet

Sedan 2020 har vi tvingats vänja oss vid snabba kast och oväntade händelser som kraftigt inverkar på såväl världen i stort som på våra dagliga liv. Tyvärr var 2022 inget undantag. Även om året inleddes med optimism och hopp om en värld som skulle blomma ut efter två år av covid-19, så kastades vi drastisk in i en ny verklighet med ett Europa i krig, inflation, räntehöjningar och avstannande ekonomisk aktivitet. För SBF Bostad innebär det ett snabbt skifte av fokus från att expandera fastighetsbeståndet till kostnadskontroll och konsolidering.



– Att ge fastigheter livskraft över tid skapar mångsidiga värden. Som förvaltare av begagnade bostadsfastigheter bidrar vi till omställningen mot ett mer hållbart samhälle genom att utveckla och förbättra fastigheterna med särskilt fokus på miljö.

Carl Adam Rosenblad
VD

Ökad efterfrågan på prisvärda hyresbostäder

Vår affärsmodell simulerar ett direkt deläggande i hyresbostäder. Ett fastighetsslag, som även i tider av sviktande konjunktur, efterfrågas. Alla behöver någonstans att bo och många söker trygga, trivsamma och prisvärda boenden. Förutom en växande befolkning så ökar efterfrågan på våra bostäder ytterligare i takt med att nybyggnationen stannat av. I början av året förvärvade vi nya fastigheter, bland annat i Tranås, Kalmar och Helsingborg. Vi har även fortsatt utveckla befintligt bestånd och ökat antalet bostäder i våra fastigheter genom att omvandla tidigare butikslokaler till bostäder samt delat av större lägenheter till mindre. Som ett bevis på våra fastigheters attraktionskraft kunde de nya lägenheterna hyras ut så snart de stod klara.

Majoriteten av hyresförhandlingarna för 2023 är nu klara för SBF Bostads bestånd. I genomsnitt ligger höjningen på knappt 4,5 procent och Trelleborg sticker ut positivt med 5,5 procent. Det är nivåer under den faktiska inflationen och generella kostnadsökningarna, men över tid vittnar historien om att hyreshöjningarna kompenserar för de faktorerna och vi ser positivt på möjligheten att det inom överskådlig tid möts i en sund balans.

En länk i omställningen mot mer hållbara fastigheter

Att ge fastigheter livskraft över tid skapar mångsidiga värden. Som förvaltare av begagnade bostadsfastigheter bidrar vi till omställningen genom att utveckla och förbättra fastigheterna med fokus på miljö. Effektiva energilösningar med smarta styrsystem är en central del av att minska fondens utsläpp av växthusgaser. Under året har vi därför installerat smart, digital styrning för temperaturreglering i 800 lägenheter, installerat solceller för egen försörjning och driver aktivt frågan om förändrade regelverk för att möjliggöra vidare distribution av den egenproducerade elen även till våra hyresgästerna.

Läs mer om SBF Bostads
hållbarhetsarbete under avsnittet
Hållbarhet på sida 11 eller besök
sbfbostad.se/hallbarhet

Att skapa värden som håller över tid

Vi arbetar med egen personal i hela värdekedjan från kapitalintag till fastighetsförvärv, skötsel och uthyrning. Styrkan bakom fonden är paletten av kunskap och kompetens som organisationen tillsammans besitter. Fastighetsbeståndet varierar över tid och fondens strategi bygger på att investera i hyresfastigheter med potential att förädlas för att vid lämplig tidpunkt avyttra fastigheter och sedan investera i nya projekt med utvecklingspotential.

Inlösen 2023

Fonden kommer under året ha ett naturligt utflöde av kapital som resultat av den inlösenmöjlighet A-aktieägarna erbjöds i början av 2023 i linje med fondens villkor. Investerare representerande 87,3 procent av kapitalet valde att stanna kvar i fonden, vilket är mycket glädjande och vi tolkar detta som ett fortsatt förtroende för vår produkt och en långsiktig tro på fastighetsmarknaden som en del i en balanserad investeringsportfölj.

Framtidsutsikter

Även om många osäkerhetsfaktorer har prisats in på marknaden så är kostnads- och ränteläget högre idag än tidigare. Kombinationen har en reell effekt på fastighetsvärdena. Vi har bakom oss ett antal år med stora värdeökningar som nu temporärt går i motsatt riktning. Det är dock inte en fråga om, utan när, marknaden stabiliseras och då troligen med kompassen inställt på mer sunda värdeökningar framåt.

En nyckel för att skapa långsiktiga värden i Fonden är just nu att successivt vikta om portföljen mot mer högavkastande fastigheter. Det är också viktigt att tidigt ta ansvar och acceptera de nu rådande lägre fastighetsvärdena. Uppsidan med denna omstöpning är att i takt med att fler åter kliver in på transaktionsmarknaden kommer det att finnas intressanta möjligheter till förvärv. Därför förbereder vi oss nu för att ta in nytt kapital under 2023 och vara en aktiv spelare på marknaden under detta och många år framöver.

Carl Adam Rosenblad
VD, SBF Bostad



21 nya fastigheter till portföljen

I början av året förvärvade SBF Bostad ett samlat bestånd i Tranås och Årjämg. Totalt omfattade förvärvet 21 fastigheter med 551 hyreslägenheter, varav 18 fastigheter och 514 lägenheter är belägna i Tranås. Fastigheterna som förvärvades är lokaliserade på några av Tranås mest eftertraktade lägen och är i mycket gott skick.



– Med låg vakansgrad och endast mindre reguljära investeringsbehov passade den här investeringen väl in i vår portfölj. Ett omsorgsfullt förvaltad bestånd med starkt löpande kassaflöde.

Martin Stenman Andersson
Portföljförvaltare



Långsiktigt ägande

I samband med förvärvet övergick även personalen från det familjeägda bolaget Trabo Fastigheter till att bli en del av SBF-koncernen. Under året har kontoret omsorgsfullt integrerats i Bolaget och byggt vidare på det fina arbete som utförts av Trabo fastigheter och fortsatt att förvalta fastigheterna i lokal regi.

En större investering i smart energistyrning och optimering, har genomförts i samtliga fastigheter i Tranås. Målet är att sänka energiförbrukningen med tillhörande kostnader och miljöpåverkan samt upprätta ett stabslare och mer trivsamt inomhusklimat för hyresgästerna.



Tak fyllt av energi

1 april 2022 invigdes SBF Bostads nya solcellsanläggning. Den är monterad på Fastigheten Stureholm 16 i Hörby och beräknas generera närmare 38 000 kWh per år. Målet med projektet är att sänka energikostnaden med ett miljövänligt alternativ.



Tack vare solceller går det att ta tillvara på den naturliga energi som solen tillför jorden. Det är ett effektivt, förnybart, sätt att producera energi med stor potential att utvecklas.

Under 2022 har även arbetet med att installera en solcellsanläggning på ytterligare en fastighet, Bifrost 4 i Borås, initieras. Projektet beräknas vara klart under andra kvartalet 2023 och har en beräknad årsproduktion på 23 000 kWh.

Stureholm 16 Hörby

Installerad effekt: 43 200Wp

Panelyta: 204kvm

Antal paneler: 120 st (360W/st)

Beräknad årsproduktion: 37 730kWh



Hållbarhet

SBF Bostad ger hyresfastigheter livskraft över tid och skapar rum för hemkänsla. Det Bolaget gör ska generera ett ekonomiskt värde och bidra till att bevara och utveckla städer där människor vill bo och leva både ur ett miljömässigt- och socialt perspektiv. Du som investerare i fonden kan känna dig trygg med att fokus på hållbarhet är en integrerad del i hela värdekedjan för din investering och att det ekonomiska värdet av detta realiseras då en fastighet avyttras.



– För oss handlar hållbarhet om att göra de val som är långsiktigt smarta för både dig som investerare och våra hyresgäster. Det är vår fulla övertygelse att långsiktigt stabil avkastning vilar på möjligheten att integrera miljömässiga-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i varje investeringsbeslut – oavsett om det gäller förvärv, förvaltning eller försäljning.

Anette Harby
Hållbarhetschef

Hållbarhet integrerat i affärsmodellen

Bolagets investeringsfilosofi utgår från att det finns ett stort utbud av fastigheter med potential att förbättras ur både ett miljömässigt- och ekonomiskt perspektiv. Därför investerar Bolaget i befintliga svenska hyresfastigheter för att sedan ansvarsfullt förvalta och förädla dessa.

Att renovera och förbättra fastigheter är generellt mindre belastande för miljön än att riva och bygga nytt. En stor del av fastighetsbranschens miljöpåverkan går att härleda till själva byggprocessen. Även förbättringar och renoveringar har en miljöbelastande effekt,

men åtgärder valda med omsorg bidrar i regel till ett positivt värde över tid. Det kan till exempel handa om byte av värmesystem till ett fossilfritt alternativ eller åtgärder för minskad vattenförbrukning. Investeringar som ofta också leder till lägre driftkostnader.

Bolagets investeringsstrategi inkluderar både hållbarhetsrisker och premierar positiva ESG-möjligheter. En styrka för fonden är kontrollen över hela värdekedjan, som utgörs av egen personal från kapitalintag till investering, förvaltning och uthyrning.



Investeringsbeslut

Förvaltningen delaktig i analysarbetet

Bolagets experter på fastigheter är med redan i analysarbetet av nya potentiella objekt. En gedigen fastighetskompetens kombinerat med god lokalkännedom bidrar till att även identifiera hållbarhetsrisker och möjligheter. Att de som sedan ska ta hand om fastigheten är med från start borgar för ett gott och långsiktigt engagemang.

Välj in objekt med potential

Bolagets styrka är att förädla och utveckla fastigheter med särskilt fokus på energi-optimering. Där finns både ekonomiska- och miljövinster att göra. Därmed tar Bolaget också ansvar för att förflytta befintliga fastigheter mot ett högre ekonomiskt- och miljömässigt värde.

Välj bort objekt med ohanterbara risker

Bolaget avstår investeringar där hållbarhetsrisker identifierats som bedöms vara svåra att hantera på ett ansvarsfullt vis för Bolaget.

Förvaltning och utveckling

En underhållsplan upprättas direkt per fastighet med fokus på förbättringar med en positiv hållbarhetseffekt. Planen revideras årligen eller vid behov.

Försäljning

Högre pris

När en fastighet är färdig utvecklad i Bolagets regi säljs den ofta vidare. På så vis kan Bolaget både göra en ekonomisk förtjänst och lämna ifrån sig en fastighet i gott skick med hållbara värden

Riskminimering

Identifierar Bolaget nya hållbarhetsrisker under tiden som ägare av en fastighet och bedömer att de riskerna inte kan hanteras på ett ansvarsfullt sätt säljs den vidare till annan part. Det bidrar även till att minska den ekonomiska risken som ofta följer hållbarhetsrelaterade risker.

Undvika
kostsamma
hållbarhets-
risker

Investera i
lösningar på
miljö-
relaterade
problem

Kontinuerlig
förbättring
och
utveckling

Viktiga milstolpar under året

Fortsatt fokus på smart temperaturreglering

Under året har ca 800 lägenheter fått enheter från det smarta, digitala styrsystemet för temperaturreglering installerat. Det möjliggör ett jämnare inomhusklimat, oberoende av väder, och är ett effektivt verktyg för att minska energiförbrukningen och få mer nöjda hyresgäster.

Nya bergvärmepumpar

I takt med att gamla uttjänade anläggningar gjort sitt byter Bolaget omsorgsfullt till nya lösningar för effektiv och långsiktigt hållbar uppvärmning av fastigheterna.

Ny solcellsanläggning

Den 1 april togs en ny solcellsanläggningen i drift som installerats på en fastighet i Hörby. Under året har den producerat 34 165kWh, vilket motsvarar 63 procent av energiförbrukningen fram till årsskiftet.

Installerad effekt: 43 200Wp
Panel: 204kvm, 120 st (360W/st)
Beräknad årsproduktion: 37 730kWh

Information, rapportering och regelefterlevnad

Implementering av nödvändiga processer samt upprättande av information relaterat till de hållbarhetsrelaterade upplysningar som Bolaget är skyldiga att lämna enligt EUs Disclosuresförordning – Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR).

Rapportering av Scope 1 och Scope 2.

Uppstart av ett större projekt för att säkerställa god kvalitet på data, väl definierade ramverk samt effektiva metoder för att möjliggöra rapportering av Scope 3 för räkenskapsåret 2023.

Ny hållbarhetschef

För att möta den ökade efterfrågan på investeringsmöjligheter med hållbarhetsfokus och de ökade kraven på rapportering inom området har fondförvaltaren SBF Fonder anställt Anette Harby som ny Hållbarhetschef. Rollen ingår även i SBF Fonders ledningsgrupp.

Beredning av möjlighet för elbilsladdare

I syfte att möjliggöra för fler att välja en fossilfri bil har Bolaget under året berett möjligheten att installera elbilsladdare på flertalet fastigheter.

Trygghetsprogram

Sedan flera år tillbaka har ett trygghetsskapandeprogram formats och består bland annat av taggsystem, säkerhetsdörrar och närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen. Allmänna ytor i anslutning till fastigheten underhålls med fokus på ökad trivsel och trygghet.

Påverkan för mikronät på hyresfastigheter

Under året har ett stort fokus varit på att driva frågan om att möjliggöra för mikronät på äldre hyresfastigheter och därmed försörjning av solcellsgenererad el till både fastighet och hyresgäster.

Läs mer om detta under *Ambition: Först i Sverige med mikronät på hyresfastigheter*, sida 14

Ambition:

Först i Sverige med mikronät på äldre hyresfastigheter

Solceller är ett effektivt sätt att förse fastigheter med el. Jämfört med andra energikällor är solcellers miljöpåverkan låg. Därför driver Bolaget frågan om att möjliggöra för fastighetsägare att upprätta egna mikronät och sälja el vidare direkt till hyresgästerna. Under året har flertalet dialoger skett med politiker, energibolag och energimarknadsinspektionen för att nå det målet.

En möjlighet till omställning

Idén föddes hösten 2020 när Bolaget började planera för solceller på fastigheterna och insåg att dess takytor har kapacitet att även försörja hyresgästerna med el. I början av 2021 tillfrågades därför hyresgästerna för en pilotfastighet om deras inställning och intresse. Svaren var övervägande positiva vilket motiverade ett fortsatt arbete.

Hinder på vägen

Avsaknad av regelverk och motstridiga intressen begränsade möjligheten att realisera idén.

- Inte tillåtet att koppla samman flera byggnader, vilket krävs för maximal effekt.
- Tillåten installerad effekt uppgick till 240kWh, vilket är för lågt för konceptet.
- Ingen möjlighet till central förhandling, samtliga hyresgäster behövde godkänna upplägget.

Samtidigt värnar energibolagen sin nuvarande position.

Vägen mot förändring

Under 2021 initierades dialogen med regeringsrepresentanter från energiutskottet för att visa på möjligheterna och vad som krävs för att komma dit. Sedan dess har

flertalet steg tagits som leder närmare målet:

- Alla hyresgäster för pilotfastigheten har godkänt förslaget och Bolaget har tecknat Sveriges första ramavtal med hyresgästföreningen för upplägget.
- Godkänd lagändring för ökad produktionskapacitet till 500kWh.
- Ny lag om mikronät.

Avtalet för försäljning av el till hyresgästerna inkluderar ett reglerat påslag för all el fastighetsägaren säljer till hyresgästerna. Enligt Bolagets beräkningar kommer denna förändring leda till lägre energikostnader för hyresgästerna då priset för solenergi är generellt lägre och hyresgästen slipper betala för egen nätavgift.

Nästa steg

Energibolagen värnar sin position och motsäger sig den nya lagen och nätbolagen har lämnat in en överklagan. Energimarknadsinspektionen tror dock på en förändring efter en trolig prejudicerande dom från Högsta domstolen. I väntan på besked fortsätter dialogen med berörda parter och ett gemensamt möte är planerat mellan energimarknadsinspektionen, nätbolaget och SBF Fonder.

– Energioptimering handlar både om styrning och kontroll, men också om val av rätt energiförsörjningssystem till respektive fastighet. Vi arbetar aktivt för att påverka de regelverk som i dag begränsar en fullskalig omställning mot förnybar energiförsörjning av hyresfastigheter och hyresgäster.

Bo Wernersson
Fastighetschef



Transparens och jämförbarhet

SBF Bostad är kategoriserad som en Artikel 8-fond i enlighet med EUs Disclosure-förordning – Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR). Det innebär att investeringarna i fonden främjar hållbarhet men inte har det som mål med investeringen.

Nya regelverk

Under 2021 trädde SFDR-regelverket i kraft, vilket innehåller regler för hur fondbolag ska informera om sitt hållbarhetsarbete. Under året har Bolaget upprättat de hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas enligt EUs Disclosureförordning. Målet med informationen är att beskriva hur Bolaget som finansiell aktör hanterar hållbarhetsrisker och negativ påverkan på hållbarhet. Informationen finns att läsa i sin helhet på bolagets hemsida sbfbostad.se/hallbarhet.

För fullständig redogörelse för hur fonden verkar för att främja de miljörelaterade- och sociala egenskaperna, se *Bilaga 1*. Där återfinns de upplysningar som bolaget ska lämna i enlighet med vad som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852.

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal

Bolaget har för 2022 analyserat och valt ut ett antal nyckeltal relaterade till dess hållbarhetsarbete. Målsättningen är att enkelt och transparent synliggöra olika aspekter och resultat av fondens fokuserade arbete. Under året har Bolaget fokuserat på att implementera en ändamålsenlig process för rapportering och uppföljning som med tiden kommer att utvecklas och förfinas.

Fastighetsel: 23,8kWh/kvm

Fjärrvärme: 86,9kWh/kvm

Naturgas: 0,6kWh/kvm

Vattenförbrukning: 1 129l/kvm

Förbrukningsdata avser samtliga fastigheter i beståndet och är fördelat på kvm utifrån fondens tidsvägda area under 2022.



Uppföljning av indikatorer för huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer

Den här tabellen visar de indikatorer fonden valt att följa samt utfall för 2022			
Indikatorer	Mått	Utfall 2022	Vidtagna åtgärder och mål för referensperiod
PAI 1 – Koldioxidutsläpp*	Scope 1	18,79 tonCO ₂ ekv 106 gCO ₂ ekv/kvm	En grundläggande förflyttning för bolaget är att säkerställa kvalitativa data och enkel uppföljning.
	Scope 2	248,27 ton CO ₂ ekv 1 404 gCo ₂ ekv/kvm	
	Scope 3	N/A – Rapporteras from 2023	
PAI 17 – Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheter	Andel av investeringarna som ingår i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2022 till aktörer som utviner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	Bolagets fastigheter består främst av hyresbostäder vilket medför en låg exponering mot kommersiell verksamhet. De lokaler som Bolaget äger är främst av mindre karaktär och riktar sig till andra former av verksamheter. Där det är möjligt köper bolaget fossilfri el samt miljömärkt fjärrvärme.
PAI 18 – Energieffektivitet	Andel av investeringar i energiineffektiva fastighetstillgångar (Energiklass C eller lägre).	256 av 264 byggnader	Bolaget arbetar strategiskt med att succesivt förbättra och utveckla energiförsörjningen inom fastighetsbeståndet.

*Beskrivning av metod och avgränsningar för Scope 1 och Scope 2

Bolaget har valt att rapportera Scope 1 och Scope 2 enligt GHG (green house gases)-protokollets principer om relevans, fullständighet, jämförbarhet, transparens och noggrannhet. Scope 3 rapporteras inte i dagsläget på grund av utmaning med tillgång till aktivitetsdata. Bolaget bedömer att enbart en schabloniserad rapportering, som inte relateras till faktiska aktiviteter, inte är i linje med ovan angivna principer. Bolagets ambition är att systematiskt samla in data under 2023 för att därefter även rapportera Scope 3 för Bolaget.

Utsläpp klassificeras som direkta utsläpp utifrån finansiell kontroll, vilket oftast innebär att företaget äger eller hyr under ägarliknande former, så kallad finance lease.

Aktivitetsdata har samlats in via egna och externa källor, se *Bilaga 2*.

En emissionsfaktor anger hur stora utsläpp som en viss enhet ger upphov till i form av CO₂-ekvivalenter (CO₂ekv.). En emissionsfaktor multipliceras med en enhet (till exempel liter eller kilometer) för att beräkna hur stor klimatpåverkan en aktivitet har.

Bolaget har inhämtat information om faktisk emissionsfaktor från samtliga leverantörer av tjänst eller data. Dessa har sedan applicerats på faktiska aktivitetsdata i den mån den funnits tillgänglig och i övriga fall på schabloniserad aktivitetsdata, se *Bilaga 2*. I de fall leverantörerna inte har kunnat tillhandahålla en emissionsfaktor som avser 2022 har bolaget använt senaste publicerade emissionsfaktor.

Styrning mot en mer hållbar framtid

Finansbranschen spelar en central roll i omställningen för att minska den globala uppvärmningen. EU har tagit fram en handlingsplan som ställer särskilda krav på branschen. Bland annat specificeras hur finansmarknadens aktörer ska redovisa sitt hållbarhetsarbete för ökad transparens och jämförbarhet. Det är en positiv utveckling som Fonden välkomnar och stöttar.

– Att styra kapital i en riktning som främjar långsiktigt hållbara värden, på ett transparent och ändamålsenligt vis, är en möjliggörare för att nå EUs mål om klimatneutralitet 2050 och delmål om att reducera utsläppen med minst 55 procent till 2030 jämfört med 1990.”

Anette Harby
Hållbarhetschef



Agenda 2030 och de globala målen

Agenda 2030 är den handlingsplan som världens ledare enats om, via FN:s generalförsamling, för en omställning till ett hållbart samhälle ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. 2015 antogs 17 Globala mål med 169 tillhörande delmål för en ekonomisk, social och hållbar utveckling. Målen är universella och gäller alla medlemsländer i FN. Samtliga globala mål är integrerade och odelbara, det innebär att inget mål kan nås på bekostnad av ett annat.

De Globala målen är viktiga för styrning och handling och det är Bolagets övertygelse att näringslivet spelar en central roll i denna omställning. Bolaget har därför identifierat fem mål, ur ett väsentlighetsperspektiv, där verksamheten har störst påverkan.



För fullständig beskrivning och uppföljning av hur fonden verkar för att nå de miljömässiga och sociala egenskaper som de främjar, se *Bilaga 1*.

UN PRI och FN:s Global Compacts principer

SBF Fonder har, i egenskap av förvaltare 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 antikorruption), 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 i 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.

Styrning och ansvar

VD är ytterst ansvarig för arbetet med de väsentliga aspekter och risker som prioriteras i verksamhetens hållbarhetsarbete, med delegerat ansvar till Hållbarhetschef. Hållbarhetschefen ansvarar för upprättande av riktlinjer och policy som sedan beslutas av styrelsen. Hållbarhetsrelaterade frågor bereds och orienteras i fondförvaltnings ledningsgrupp regelbundet.

En väsentlig del i Hållbarhetschefens uppdrag är att säkerställa att Bolaget vidtagit de åtgärder som krävs och upprättat nödvändig dokumentation för att följa rådande regelverk och lagkrav. Detta sker med stöd av Bolagets jurist och Harvest Advokatbyrå som utgör Bolagets enhet för regelefterlevnad. Moderbolaget SBF Fonder genomför en riskgenomgång fyra gånger om året där även fonden granskas med hjälp av AIFM Capital AB, som utgör fondbolagets risk-funktion. I denna process inkluderas hållbarhetsområdet.

Det operativa hållbarhetsarbetet omfattar både investering i och avyttring av tillgångar i fonden samt förvaltning av fastigheterna. Därför är det av största vikt att både Fastighetschef och Portföljförvaltare arbetar tätt tillsammans med bolagets Hållbarhetschef. Bolagets styrka är att samtliga funktioner finns i den egna verksamheten och har ett etablerat samarbete med tydlig ansvarsfördelning.



Ersättning och policy

Samtliga anställda i något av SBF-koncernen ska ha en skälig ersättning som främjar goda prestationer och beteenden. Ersättningsmodellen är förenlig med och främjar en sund riskhantering där även hållbarhetsrisker inkluderas. Att arbeta för att främja en hållbar utveckling utifrån miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsfaktorer är en integrerad del av Bolagets verksamhet. Löneutvecklingen baseras bland annat på anställdas bidrag till SBF-koncernens resultat varpå hållbarhetsrisker naturligt inkluderas.

Samtliga anställda i SBF Fonder, eller dess underliggande bolag, omfattas av bolagets uppförandekod (Code of Conduct). Uppförandekoden beskriver de etiska riktlinjer som ligger till grund för all verksamhet, vad som förväntas av alla medarbetare och hur Bolaget förhåller sig till sina intressenter. Koden är ett stöd för ledare och medarbetare i deras dagliga arbete och i SBF-koncernens intressen världen över och implementeras, där tillämpligt, i lednings- och kvalitetssystem. Till medarbetare räknas även projektanställda och konsulter. Där tillämpligt skall uppförandekoden även inkludera partners samt bolag där SBF-koncernen har ägarintressen. Uppförandekoden är uppbyggd med FN:s tio principer inom ramen för UN Global Compact som utgångspunkt.

Fokus och ambition

Bolaget förvärvar begagnade hyresfastigheter i syfte att utveckla och förädla dessa. Det gör att Fonden ofta söker efter investeringsobjekt som vid transaktions-tillfället har potentiell att utvecklas ur ett hållbarhetsperspektiv. Fonden avyttrar även fastigheter efter att de har utvecklats och därmed väsentligt förbättrat sitt hållbarhetsvärde. Konsekvensen av detta är att fondens faktiska hållbarhetsdata kan variera kraftigt över tid. Därmed är det viktigt att se denna transformation i ett större perspektiv och de värden som tillförs fastigheterna specifikt och samhället i stort. Över tid avser bolaget att utveckla jämförbara portföljer för hållbarhetsrelaterad nyckeltal. Rapporteringen för 2022 ger ett faktiskt nuläge av fondens samlade tillgångar.

Bolagets fokus i det korta perspektivet är att säkerställa god kvalitet på både interna och externa datakällor. Förutom analys av data innefattar det även utveckling av arbetssätt, processer och riktlinjer. Målsättningen är att skapa effektiva system av god kvalitet. En annan viktig del i arbetet är att tydlig definiera ramverket för vad som ska mätas och följas upp för att nå fondens långsiktiga mål om god, stabil, avkastning och främja miljörelaterade och sociala egenskaper i linje med en artikel 8-fond.

I takt med att de regulatoriska kraven ökar på hållbarhetsområdet kommer Bolaget också prioritera att stärka och upprätthålla den interna kunskapen inom området. Hållbarhet är något som genomsyrar hela värdekedjan från kapitalintag i fonden, till förvärv och skötsel av fastigheter samt uthyrning av lägenheter och lokaler.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SBF Bostad AB (publ) org. nr. 559056-4000, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.



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 hyresfastigheter. SBF Bostad AB förvaltas av SBF Fonder AB, som står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Fonder AB har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, ytterligare en AIF-fond med likvärde investeringsprofil. Tillsammans äger fonderna cirka 3 800 lägenheter på 22 orter till ett värde motsvarande cirka 5,3 miljarder kronor.

Per den 31 december 2022 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 95 fastigheter

med 2 434 lägenheter och 212 lokaler med en totalyta om 190 274 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Borås, Helsingborg, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorps, Tranås, Trelleborg, Ystad, Årjäng och Åstorp.

Den förhållandevis låga risken i förvaltningen av hyresfastigheter 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 A-aktien handlas under kortnamnen SBFBO A. Den 17 maj 2022 infördes ett nytt aktieslag, B-aktie, som handlas under kortnamnet SBFBO B. Bolaget har sedan start genomfört 20 nyemissioner som tillfört cirka 1 349 miljarder kronor i investerarkapital.

Ägarförhållanden

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

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 ändringar 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 att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på SBF Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansiering

SBF Bostads räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2022 till 1 930 387 (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 erlagga 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 procent av sina dotterbolag.

Fastighetsrisk

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 i stället för investerat i fastigheter.

Riskbedömning: Medel

Finansiell risk

Bolagets investeringar i fastigheter finansieras genom upptagande av lån, och per den 31 december 2022 uppgick belåningsgraden till 55,6 (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 aveckling 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: Medel

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 så som exempelvis 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 bostadsytorna. 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 8 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 fastighetsförvärf 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 förvärfstillfället. Det kan få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde samt i förlängningen investerarens totalavkastning.

Bolagets samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade, 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 förvärf 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 20 verksamma år 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, Ekonomichef och Affärschef 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

Förvärv 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, oreglerade 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 investerings-

klimatet, 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 55,6 procent (51,3 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. Marknadsriskerna indelas av IFRS i tre typer valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsriskerna som främst påverkar koncernen utgörs av ränteriskerna. 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 ± 1 procent ger en effekt på resultatet före skatt med $\pm 19\,304\, (15\,065)$ 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. Johan Grevelius är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Johan Grevelius är tillika ordförande och den ende i styrelsen som uppbär arvode från Bolaget, vilket uppgick till 180 KSEK för 2022. I och med att Bolaget ej har några anställda är det styrelsens förslag för 2023 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 2022

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 37 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 204 549 KSEK (149 303). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes både under föregående år och 2022, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter.

Driftnettot ökade som en följd av detta med 41,4 procent och uppgick till 128 916 KSEK (91 196). Överskottsgraden ökade från 61,1 procent per sista december föregående år till 63,0 procent för år 2022 trots hög inflation och stigande energipriser. Överskottsgraden är densamma för totalt bestånd samt för jämförbart bestånd. Detta tack vare de kostnadssänkande åtgärder, till exempel energiprojekt, som fonden löpande genomför. Sett till jämförbara fastigheter så har hyresintäkterna ökat med 3 procent och driftnettot ökade med 6,6 procent. Ökningen av driftnetto beror framför allt på idogt arbete med energisparprojekt, lönsamma intäktsoökande investeringar samt god kontroll över utgifter och noggrann kostnadsuppföljning.

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till -60 395 KSEK (-43 500). Ökningen beror främst på att kostnaderna ökar då Fonden förvärvat fler fastigheter. Förvärven gjordes främst under första halvåret 2022. För jämförbara fastigheter ligger kostnaden för administration på samma nivå som föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -40 819 KSEK (-18 653). Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven samt på grund av stigande räntenivåer. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för perioden till 2,43 procent för fonden, att jämföra med 1,33 procent för samma period föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 27 703 KSEK (29 042). Minskningen är främst hänförlig till ökade kostnader för central administration men är även hänförlig till stigande räntekostnader.



Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -298 393 KSEK (440 395). Värdeförändringen förklaras främst av högre kostnadsantaganden framgent till följd av den högre inflationstakten samt högre bedömda direktavkastningskrav till följd av det högre ränteläget. Den beror även på kostnadssänkande långsiktiga investeringar som ännu inte gett genomslag på värderingarna. Realiserade vinster vid avyttringar uppgick till 2 641 KSEK (1 763).

Årets resultat

Årets resultat (efter skatt) uppgick till -231 855 (372 594) KSEK och har påverkats negativt av de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter samt ökade räntekostnader.

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 31 december 2022 uppgick till 3 473 610 KSEK (2 937 940). Under 2022 har 26 fastigheter förvärvats i Helsingborg, Kalmar, Skellefteå, Tranås och i Årjäng för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 759 900 KSEK. Samtidigt har fonden investerat 77 033 KSEK (52 148) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter. Dessa investeringar är långsiktiga och ger inte omedelbart genomslag på fastigheternas värderingar.

Belåning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgick vid periodslut till 1 930 387 KSEK (1 506 461), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under perioden. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank Tjustbygdens Sparbank, Virserums Sparbank samt Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 55,6 procent (51,3), en ökning med 4,3 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld har under perioden minskat med 38 146 KSEK till 97 077 KSEK. Det som en följd av orealiserade värdeförändringar samt skattemässig avskrivning i fastighetsbeståndet.

Väsentliga händelser under perioden

På extra bolagsstämma den 29 mars 2022 fattades beslut om ändring av bolagsordning, som innebär införande av nytt aktieslag av serie B, som har noterats på NGM Nordic AIF. Under perioden har SBF Bostad genomfört tre nyemissioner av B-aktier som har registrerats av Bolagsverket under perioden. Emissionerna inbringade 207 774 KSEK varav emission av stamaktier inbringade 1 571 KSEK. Totalt har fonden tagit in 1 349 254 KSEK i kapital sedan start. Under perioden har fonden förvärvat 26 fastigheter belägna i Helsingborg, Kalmar, Skellefteå, Tranås och Årjäng med en uthyrningsbar yta om 51 504 kvm samt sålt en fastighet i Skellefteå med en uthyrningsbar yta på 270 kvm. I början på juni 2022 inleddes återköp av egna aktier vilket pressmeddelades den 7 juni. Totalt har 1 059 stycken aktier återköpts till och med den 31 december 2022.

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -79 447 KSEK (7 343). Resultatet efter skatt blev -79 411 KSEK (7 343). Moderbolagets soliditet var 94 procent (70 procent) den 31 december 2022.

Under året har Bolaget emitterat 14 278 preferensaktier av serie B och 25 000 stamaktier. Totalt har nytt eget kapital uppgående till 207 774 KSEK tillförts Bolaget.

Bolaget har under året återköpt 962 (92) egna preferensaktier av serie A till ett värde av 11 713 (1 089) KSEK som motsvarar 0,79 (0,07) kapitalet. Kvotvärde per återköpt aktie uppgår till 40 kronor.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Bolaget har under första kvartalet förvärvat 103 egna A-aktier till ett värde av 964 KSEK. Totalt innehar bolaget 1 162 egna A-aktier i slutet av mars 2023.

Under början av 2023 erbjöds samtliga A-aktieägare i SBF Bostad möjlighet att anmäla intresse för att lösa in sina aktier, i enlighet med fondens villkor, eller att omvandla dessa till B-aktier. Den 31 mars 2023 uppgick antalet A-aktier till 102 190 stycken. Resultatet av erbjudandet blev följande:

Anmälda aktier för omvandling:

80 278 stycken – 78,6 procent

Anmälda aktier för inlösen:

12 933 stycken – 12,7 procent

Valt att stanna kvar i A-aktie/Ej svar:

8 979 stycken – 8,7 procent

Inlösen av A-aktier sker till det substansvärde (NAV) som gäller vid det faktiska inlösentillfället, det vill säga inte till det substansvärde som gäller vid tidpunkten för anmälan. Tidsramen för förfarandet vid inlösen styrs av hur många som väljer att lösa in sina aktier och en process för att hantera detta är inledd. Genom att omvandla A-aktier till B-aktier får investeraren del av nya, flexiblere, villkor i form av möjlighet till årlig inlösenprocess från och med 2024. Som ägare av A-aktier ges denna möjlighet vart femte år.

Ökad inflation och stigande marknadsräntor har skapat oro i omvärlden vilket haft en negativ effekt på de finansiella marknaderna med stigande lånemarginaler och minskad tillgång till kapitalmarknaden som följd. Även om osäkerheten till stor del redan prisats in så finns en ökad osäkerhet kring framtida scenarion. Riksbanken uppdaterar kontinuerligt sin ränteprognos med beaktande av förändringar i inflationstakten. En förändring av den prognosticerade räntebanan med större räntehöjningar i framtiden skulle kunna påverka fastighetsvärdena än mer negativt än vad höjningen redan gjort. Stigande priser för SBF Bostads driftskostnader, till exempel på energi, har en

negativ effekt på driftnetto som inte omedelbart kan kompenseras med högre hyror, vilket redan gett något negativa effekter på Bolagets fastighetsvärden. Inflationen påverkar också priser på exempelvis byggmaterial och transporter vilket tillsammans med risk för försenade leveranser kan påverka framför allt kommande projekt.

Framtida utveckling

Fonden kommer under 2023 ha ett naturligt utflöde av kapital som resultat av den inlösenmöjlighet A-aktieägarna erbjöds i början av 2023 i linje med fondens villkor. Investerare representerande 87,3 procent av kapitalet valde att stanna kvar i fonden, vilket är mycket glädjande och vittnar om ett fortsatt förtroende för Bolagets produkt och en långsiktig tro på fastighetsmarknaden som en del i en balanserad investeringsportfölj.

Framöver kommer fokuset fortsatt vara på stabila intäkter och smart kostnadshantering, vilket är centrala parametrar för fondens långsiktiga uthållighet. I närtid finns dock risk för viss diskrepans mellan den generella kostnadsökningen och möjligheten att omedelbart justera hyrorna i motsvarande grad. På längre sikt är vi dock övertygade om att en välskött förvaltning med god kostnadskontroll i kombination med attraktiva bostäder har goda möjligheter att kompensera för detta. I takt med att inflationen bromsas upp kommer kostnadsutvecklingen att kunna begränsas och räntekostnaderna kommer att kunna reduceras.

Bolaget bedömer därför att Fonden sammantaget har fortsatt förutsättningar att, över tid, leverera en totalavkastning i linje med Fondens mål.

Ekonomisk översikt för koncernen (kSEK)

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	204,5	149,3	92,2	51,9
Driftnetto	128,9	91,2	49,8	30,9
Överskottsgrad	63,0%	61,1%	54,0%	58,3%
Belåningsgrad	55,6%	51,3%	61,5%	57,5%
Soliditet	41,5%	47,9%	37,2%	46,9%

Ekonomisk översikt för Moderbolaget (kSEK)

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	15,8	11,6	7,3	5,5
Rörelseresultat	-11,4	-8,8	-10,1	-4,1
Soliditet	94,4%	70,0%	81,3%	95,4%

Förslag till behandling av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel disponeras enligt nedan:

	SEK
Fritt eget kapital	
- Överkursfond	1 267 080 213
- Balanserade vinstmedel	-91 553 394
- Årets Resultat	-79 411 173
	1 096 115 646
I ny räkning överföres	1 096 115 646
Varav överkursfond	1 175 526 820
	1 096 115 646

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



Bolagsstyrningsrapport

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

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

- Aktiebolagslagen (ABL)
- Bolagsordningen
- NGM:s regelverk för bolag noterade på NGM Nordic AIF
- Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF)
- Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). För mer information om Koden, se www.bolagsstyrning.se
- Övriga tillämpliga regler

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 måste 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 avseende "Information om bolagsstyrning, hållbarhet och ersättningar" måste dock alla bolag följa, och någon möjlighet till avvikelse från regeln föreligger således inte. 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 bolagsstämman främjas en avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och bolagsledning. I samband med emissioner utges prospekt som godkänns av Finansinspektionen. I prospekten anges vilken typ av investeringsverksamhet som bolaget får utföra och vilka tillgångar som omfattas. Vidare framgår i prospekten var tillgångarna geografiskt ska vara placerade.

Bolagets aktiekapital uppgick till 6 659 (5 088) KSEK per den 31 december 2022, fördelat på 102 190 (102 190) A-aktier, 14 278 (0) B-aktier och 50 000 (25 000) stamaktier. Varje A-aktie samt B-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 30,04 procent. Endast en aktieägare har mer än 10 procent av rösterna, SBF Fonder AB med 81,11 procent av rösterna.

Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till cirka 1 327 (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 ABL 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 distribuerar även detta via nyhetstjänsten Cision där bolagets intressenter har möjlighet att prenumerera på bolagets hela informationsgivning.

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska vara införd i den av Euroclear Sweden AB:s 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.

Årsstämma och extra bolagsstämmor

Bolaget har under 2022 haft följande stämmor:

- Extra bolagsstämma den 29 mars 2022
- Årsstämma den 20 april 2022

På extra bolagsstämma beslutades om bolagsordningsändring. Ändringen avsåg nyemittering av nytt aktieslag, Serie B samt nyemission av stamaktier.



Årsstämma 2022

Vid årsstämma deltog samtliga som valdes till styrelsen för nästkommande period. Årsstämman beslutade att bemyndiga 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 i 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

Bolaget är en AIF och förvaltas av SBF Fonder AB, som står under tillsyn av Finansinspektionen. SBF Fonder agerar valberedning i bolaget och föreslår årsstämman styrelserepresentanter. Årsstämman röstar sedan om förslaget.

Styrelsen

Styrelsen är SBF Bostads högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt ABL är styrelsen ansvarig för Bolagets

förvaltning och organisation. Till största delen hanteras Bolagets skötsel av AIF-förvaltaren SBF Fonder. 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 Kodan 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.

Styrelsens viktigaste uppgift i SBF Bostad är att säkerställa och utvärdera att det avtal som finns mellan SBF Bostad och SBF Fonder AB avseende Bolagets skötsel 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, enligt riktlinjerna för 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. Majoriteten av

styrelseledamöterna i SBF Fonder AB är oberoende.

Styrelsens medlemmar

Johan Grevelius född 1965, nyvald ordförande, utbildad civilekonom, ledamot sedan 24 maj 2018 och tidigare VD i SBF Bostad AB. Styrelseordförande i Tjustbygdens Sparbank. Varit VD för Swedbank Robur kapitalförvaltning, VD och delägare i Redeye AB, aktiechef på Nordea Markets samt verksam inom Skandiakoncernen. Innehar 13 A-aktie i SBF Bostad AB.

Carl Adam Rosenblad född 1965, utbildad civilekonom, VD samt ledamot sedan 20 april 2022. VD och koncernchef för Concejo AB (publ). Styrelseledamot och VD i SBF Fonder AB. Styrelseordförande i Firenor International AB samt styrelseledamot i Plantanen Holding AB, Plantanen AB samt bolag tillhörande Concejo-koncernen. Innehar 98 A-aktier i SBF Bostad AB.

Anette Erneholm, född 1972, utbildad civilekonom, ledamot sedan april 2022. Ekonomichef i koncernen. Tidigare bland annat CFO på Arwidsro Fastighets AB. Ledamot invald sedan 20 april 2022. 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 2022 hölls totalt 20 styrelsemöten.

Styrelsemedlemmar under året	Deltagit/ Antal
Johan Grevelius, Ordf nyval	20/20
Carl Adam Rosenblad, nyval	15/20
Anette Erneholm, nyval	14/20

Johan Grevelius är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Johan Grevelius är tillika ordförande och den ende som uppbär arvode om 180 000 kr per år. Styrelsens uppgifter följer av Regel 3 i Kodan 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 att ha en så liten styrelse som möjligt då flertalet av de operativa delarna delegerats till den utsedda AIF-förvaltaren. Bolagets skötsel hanteras till största delen av AIF-förvaltaren, och därmed förekommer inga styrelseutskott i Bolagets styrelse. Ur ett bolagsstyrningsperspektiv bedömer Bolaget inte det som negativt för aktieägarna.

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

Styrelseledamots uppdrag samt styrelse-ordförande

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

Styrelsens arbetsformer

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

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 LAIF.

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

Ersättningar till ledande befattningshavare

Regel 9 i Kodan 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 Kodan 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 AIF-förvaltaren anlitat en internrevisor externt från revisionsbolaget Lush & 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 ersättnings-skyldighet. 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 portfölj-

förvaltning 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. Intertrust kontrollerar bland annat att förvärvade objekt uppfyller de krav som Bolagets prospekt stipulerar. Förvaltningsavtalet 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

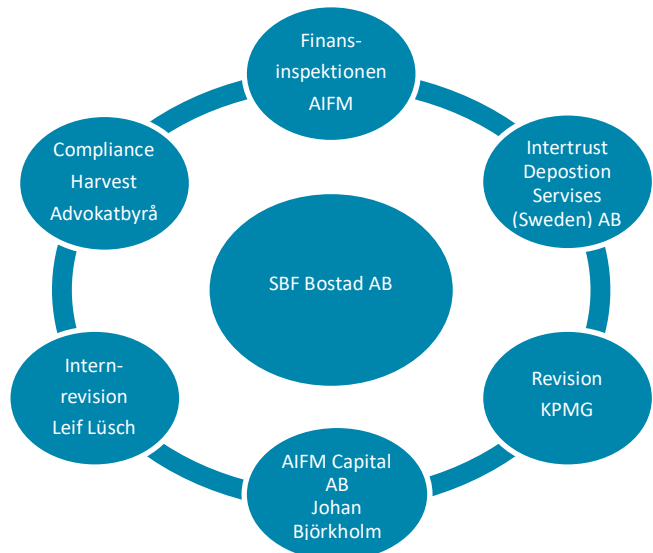
För att kunna göra en komplett bedömning av styrelsens, ledningens samt ägarnas arbete med bolagsstyrning i bolaget, behövs även en redogörelse över det regelverk som styr förvaltare av alternativa investeringsfonder, nämligen LAIF. Syftet med lagen var att ytterligare förstärka konsumentskyddet med olika kontrollfunktioner kring AIF:er.

För SBF Bostad innebär detta att bolaget via ett Förvaltningsavtal 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.

SBF Fonder AB har även en s.k. 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.

För oberoende kontroller av regelefterlevnaden anlitar SBF Fonder AB, Harvest Advokatbyrå, extern funktion för regelefterlevnad. Funktionen för regelefterlevnad sammanträder löpande med förvaltaren samt genomför kontroller avseende verksamheten.

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.



En LAIF-förvaltare ska enligt lag anta och följa ett antal riktlinjer för verksamheten, vilka har bäring på verksamheten i SBF Bostad. Nedanstående lista anger 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/ DUE-DILIGENCE POLICY.

Efterlevnaden av dessa riktlinjer kontrolleras av den externa funktionen för regel-efterlevnad.

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

Net Asset Value (NAV) värdering

Ägandet av SBF Bostad sker genom tre aktieslag; stamaktier, A-aktier och B-aktier. Stamaktierna som är onoterade ägs av SBF Fonder AB, som är bolagets förvaltare. A- och B-aktierna, som är noterade på NGM Nordic AIF, kan handlas helgfria bankdagar under kortnamnet SBFBO A och SBFBO B.

Bolaget ska, i enlighet med NGMs börsregler, beräkna och offentliggöra NAV för aktierna vid minst 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 sida 55 och definitionen av NAV finns på sida 56.

- 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 och B-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	2022	2021
Hysesintäkter	2	204 549	149 303
Fastighetskostnader	3.5	-75 633	-58 107
Driftnetto		128 916	91 196
Central administration	4.6.25	-60 395	-43 500
Finansiella intäkter	8	1 120	10
Finansiella kostnader	9	-41 939	-18 663
Förvaltningsresultat		27 703	29 042
Resultat fastighetsförsäljningar	15	2 641	1 763
Orealiserade värdeförändringar	15	-298 393	440 395
Resultat före skatt		-268 049	471 200
Skatt på årets resultat	11	-2 110	-2 961
Uppskjuten skatt	11	38 304	-95 644
Årets resultat		-231 855	372 594
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-231 855	372 594
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	12	-1 140	3 253
Genomsnittligt antal stamaktier, st	13	40 659	22 905
Resultat per genomsnittligt antal A samt B-aktie, kr *	12	-1 676	3 952
Antal A-aktier vid periodens slut, st		102 190	102 190
Antal B-aktier vid periodens slut, st		14 278	-
Genomsnittligt antal A-aktier, st	12	110 638	75 420

*Ingen utspädning eller potentiell utspädning förekommer

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	3 473 160	2 937 940
Uppskjutna skattefordringar	11	170	94
Summa anläggningstillgångar		3 473 330	2 938 034
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		721	1 395
Fordringar hos koncernföretag	24	1 407	1 839
Skattefordran		-	3 453
Övriga fordringar		5 262	6 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 997	839
Likvida medel	18	68 291	313 248
Summa omsättningstillgångar		77 678	327 676
SUMMA TILLGÅNGAR		3 551 008	3 265 710

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	19	6 659	5 088
Övrigt tillskjutet kapital	19	1 352 421	1 077 351
Balanserat resultat inkl. årets resultat		115 861	480 695
Summa eget kapital		1 474 941	1 563 134
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 563 559	1 054 214
Uppskjuten skatteskuld	11	97 077	135 224
Summa långfristiga skulder		1 660 636	1 189 438
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	366 828	452 248
Leverantörsskulder		11 912	6 793
Skulder till koncernföretag	24	2 373	16 961
Skatteskulder		5 167	1 215
Övriga skulder		3 690	5 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	25 461	30 736
Summa kortfristiga skulder		415 432	513 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 551 008	3 265 710

Rapport Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2021-12-31	Aktie- kapital	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	–	462 923
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

Eget kapital per 2022-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 088	1 077 351	480 695	1 563 134
Totalresultat 1 januari - 31 december 2022	–	–	-231 855	-231 855
Nyemission	1 571	206 203	–	207 774
Återköp egna aktier	–	–	-11 713	-11 713
Emissionskostnader	–	-16 633	–	-16 633
Utdelning	–	–	-35 767	-35 767
Utgående eget kapital 2022-12-31	6 659	1 266 921	201 360	1 474 941

Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		27 703	29 042
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		2 641	-3 415
Betald inkomstskatt		5 376	-3 270
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 720	22 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-13 000	-5 802
Förändring rörelseskulder		-1 652	15 541
Förändringar från rörelsekapital		-14 652	9 740
Kassaflöde från löpande verksamheten		21 068	32 097
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	15	-761 246	-551 631
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolag		4 666	91 500
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-77 033	-52 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-833 613	-512 279
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		207 774	469 589
Emissionskostnader		-16 633	-27 389
Återköp av egna aktier		-11 713	-1 089
Amortering av lån	21	-250 262	-64 655
Nyupptagna lån	21	674 189	351 114
Utbetald utdelning		-35 767	-19 491
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		567 588	708 079
Periodens kassaflöde		-244 957	227 897
Likvida medel vid periodens början		313 249	85 352
Likvida medel vid periodens slut	18	68 291	313 249
Erlagda räntor		-41 722	-19 091
Erhållna räntor		1 120	617

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	15 785	11 574
Övriga externa kostnader	6	-27 201	-20 403
Rörelseresultat		-11 416	-8 829
Resultat från andelar i dotterbolag	7	-82 366	3 899
Finansiella intäkter	8	1 206	9
Finansiella kostnader	9	-	-2
Resultat efter finansiella poster		-92 576	-4 922
Bokslutsdispositioner	10	13 129	12 265
Resultat före skatt		-79 447	7 343
Aktuell skatt på årets resultat	11	36	-
Årets resultat		-79 411	7 343

Årets totalresultat är lika med årets resultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	613	450
Uppskjuten skattefordran		89	-
Summa anläggningstillgångar		702	450
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	24	1 097 679	1 210 786
Skattefordring		-	53
Övriga fordringar		2 053	2 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	80	60
		1 099 813	1 212 929
Kassa och Bank	18	67 991	271 191
		67 991	271 191
Summa omsättningstillgångar		1 167 804	1 484 120
SUMMA TILLGÅNGAR		1 168 506	1 484 570
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	6 659	5 088
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 267 080	1 076 346
Balanserade vinstmedel		-91 553	-50 276
Periodens resultat		-79 411	7 343
Summa fritt kapital		1 096 116	1 033 413
Totalt eget kapital		1 102 774	1 038 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		322	791
Skulder till koncernföretag	24	62 372	441 068
Övriga skulder		2 165	1 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	872	2 717
Summa kortfristiga skulder		65 731	446 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 168 506	1 484 570

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

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	–	462 923
Återköp egna aktier	–	–	-1 089	-1 089
Emissionskostnader	–	-27 253	–	-27 253
Utdelning	–	–	-19 491	-19 491
Utgående balans per 2021-12-31	5 088	1 077 487	-44 075	1 038 500

Eget kapital per 2022-12-31	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 088	1 077 487	-44 075	1 038 500
Totalresultat 1 januari - 31 december 2022	–	–	-79 411	-79 411
Nyemission	1 571	206 203	–	207 774
Återköp egna aktier	–	–	-11 713	-11 713
Pågående nyemission	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	-16 633	–	-16 633
Utdelning	–	–	-35 767	-35 767
Utgående balans per 31 december 2022	6 659	1 267 057	-170 966	1 102 774

Rapport över moderbolagets kassaflöde

Belopp i KSEK	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-79 447	7 342
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		85 474	-24 731
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 027	-17 389
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		113 064	-500 313
Förändring rörelseskulder		-380 339	299 798
Kassaflöde från löpande verksamheten		-261 248	-217 903
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-50	-100
Aktieägartillskott		-85 587	3 640
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 637	3 540
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		207 798	469 589
Emissionskostnader		-16 633	-27 253
Förvärv av egna aktier		-11 713	-1 089
Erhållna koncernbidrag		-	13 552
Utdelning aktier i dotterbolag		-	7 539
Utbetald utdelning		-35 767	-19 491
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		143 685	442 848
Årets kassaflöde		-203 200	228 484
Likvida medel vid årets början		271 191	42 707
Likvida medel vid årets slut		67 991	271 191
Erhållen ränta		1 206	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 2022.

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 27 april 2023. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 maj 2023

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

rapporteringsystem är uppbyggt för uppföljning på fonden totalt, vilket är varför Bolaget inte redovisar någon segmentsredovisning.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder (se sidan 55 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade

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 tre 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 hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället 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 slutlikviddatum 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 kapital-instrument 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 innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
2. de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Likvida medel

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

Kundfordringar

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

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 överensstämja med definitionen av verkligt värde i IFRS 13 används anskaffningsvärdet som verkligt värde även omedelbart efter initial redovisning av förvaltnings-fastigheterna till dess att information från fastighetsmarknaden föranleder en omvärdering. Som huvudmetod har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida

driftnetto beräknas under en tioårig 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 marknads-situation.

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 med mera. 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, till exempel värde per kvadratmeter och värde i relation till taxeringsvärde. Restvärde beräknas utifrån att ett bedömt direkt-avkastningskrav 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.

Eventualförpliktelser

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 i stället 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 procent.

Finansierings- och likviditetsrisk

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

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

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga

finansiella skulder är upptagna med rörlig ränta. Det har inte skett en förändring i kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen.

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

Marknadsrisk

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

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens 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 $\pm 19\,304$ (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 tills vidare, därmed bedöms framtida hyresintäkter ligga i nivå med årets hyresintäkter förutsatt att fastighetsbeståndet är konstant.

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

Koncernen	2022	2021
Hyresvärde	210 923	152 120
Vakanser	-6 836	-3 500
Övriga intäkter	462	683
Summa	204 549	149 303

Moderbolaget	2022	2021
Förvaltningsarvode dotterbolag	15 785	11 574
Summa	15 785	11 574

Samtliga hyreskontrakt är klassificerade som operationella hyresavtal.

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

Koncernen	2022	2021
Upp till 1 år	64 635	47 340
1-2 år	9 145	5 838
2-3 år	5 253	1 412
3-4 år	1 442	108
5 år och över	1 754	5
	82 229	54 703

Not 3 Personalkostnader

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

Koncernen	2022	2021
Styrelsen består av	3	3
Varav kvinnor	1	–

Not 4 Arvode till revisionsbolag

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

Koncernen	2022	2021
Revisionsuppdrag	-3 559	-1 960
Övriga uppdrag	–	–
	-3 559	-1 960
Moderbolaget	2022	2021
Revisionsuppdrag	-2 559	-621
Övriga uppdrag	–	–
	-2 559	-621

Not 5 Fastighetskostnader

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

Koncernen	2022	2021
Fastighetskostnader drift	-62 571	-45 852
Reparation och underhåll	-13 062	-12 255
Övrigt	–	–
	-75 633	-58 107

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.

Koncernen	2022	2021
Management fee	-22 468	-17 821
Fördelade förvaltningskostnader	-20 386	-19 837
Övrig administration	-17 540	-5 842
	-60 395	-43 500
Moderbolaget	2022	2021
Övrig administration	-27 201	-20 403
	-27 201	-20 403

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget har för 2022 ej anteciperat några utdelningar från dotterbolag.

Moderbolaget	2022	2021
Utdelning på aktier	5 681	7 539
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag i samband med lämnat aktieägartillskott	-88 047	-3 640
	-82 366	3 899

Not 8 Finansiella intäkter

Koncernens och moderbolagets ränteintäkter är hänförliga till kortfristiga placeringar hos SBAB under 2022 och är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen	2022	2021
Externa ränteintäkter	1 120	10
	1 120	10
Moderbolaget	2022	2021
Externa ränteintäkter	1 206	9
	1 206	9

Not 9 Finansiella kostnader

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

Koncernen	2022	2021
Externa räntekostnader	-41 722	-18 596
Övriga	-218	-67
	-41 939	-18 663
Moderbolaget	2022	2021
Övriga	-	-2
	-	-2

Not 10 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	-3 092	-
Erhållna koncernbidrag	16 221	12 265
	13 129	12 265

Not 11 Skatt på årets resultat

Koncernen	2022	2021
Aktuell skatt	-2 110	-2 961
Uppskjuten skatt	38 304	-95 644
	36 194	-98 605
Moderbolaget	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-

Noter och tilläggsupplysningar

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 (20,6 procent) beräknats på Resultat före skatt visas nedan.

Koncernen	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-268 049	471 200
	-268 049	471 200
Beräknad skatt 20,6% (20,6%)	55 218	-97 067
Skatteeffekt ej skattepliktigt rearesultat	30 819	363
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-45 164	-1 292
Ej aktiverade underskottsavdrag	–	-321
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	703	–
Ej avdragsgilla räntekostnader	-5 045	–
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	128	–
Skatt hänförligt till tidigare år	-109	–
Schablonränta periodiseringsfond	-6	–
Uppräknat belopp återföring periodiseringsfond	-2	–
Övrigt	-348	-287
Redovisad effektiv skatt 13,5% (20,9%)	36 194	-98 605

Moderbolaget	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-79 447	7 343
	-79 447	7343
Beräknad skatt 20,6% (20,6%)	16 366	-1 513
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 170	1 513
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-18 152	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	616	–
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	89	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-53	–
Redovisad effektiv skatt 0% (0%)	36	–

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran avser fusionsspärrat underskottsavdrag i dotterbolag till SBF Bostad AB.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	94	94
Förändring underskottsavdrag	76	–
Uppskjuten skattefordran	170	94

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld beskrivs i nedan tabeller.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Avseende temporära skillnader fastigheter	94 950	134 001
Avseende obeskattade reserver	2 127	1 223
Summa uppskjuten skatteskuld	97 077	135 224

Årets förändring i uppskjuten skatt:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	135 224	40 106
Avseende värdeförändringar fastigheter	-39 133	94 755
Uppskjuten skatt avyttrade fastigheter	82	176
Avseende förändring av obeskattade reserver	905	187
Uppskjuten skatteskuld	97 077	135 224

Det skattemässiga underskottet i SBF Bostad AB är 3 502 (6 865) KSEK. Se tabellen nedan.

Temporära skillnader och förlustavdrag som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar

Ej redovisad uppskjuten skattefordran

	2022	2021
Förlustavdrag	–	6 865

Not 12 Resultat per aktie och härledning av NAV

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

	2022	2021
Resultat efter skatt	-231 855	372 594
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90dgr)	-9 396	–
Kvar att vinstdela	-241 251	372 594
80% till A- samt B-aktieägare	-193 001	298 075
S:a hänförligt till A- samt B-aktieägare	-193 001	298 075
Resultat per genomsnittligt antal A-B-aktie, kronor *	-1 744	3 952
20% till Stamaktieägare	-48 250	74 519
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	-1 187	3 253
Genomsnittlig räntesats för Statsskuldsväxel 90 dgr under resp. år.	0,746%	neg

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

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

Noter och tilläggsupplysningar

Härledning av NAV	2022	2021
	1 474 941	1 563 134
Utgående Eget kapital		
Avdrag stam-aktiekapital	-2 000	-1 000
Återläggning Uppskjuten skatt	97 077	135 224
Marknadsmässigt avdrag för latent skatt samt avdrag för transaktionskostnader	-129 410	-62 299
Beräknad upplupen vinstdelning	-31 407	-106 378
NAV hänförligt till A samt B-aktieägare	1 409 201	1 528 681
Antal A samt B-aktier*	116 468	102 190
NAV per A samt B aktie (kr)	12 100	14 950

Tidigare år har det NAV som presenterats varit EPRA NAV. 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 samt B-aktieägare kommer beredas möjlighet att lösa in aktierna med första tillfälle under 2023 vill Bolaget förtydliga beräkningen av förväntad inlösenkurs och redovisa detta i stället 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.

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
	2022-01-01	–	–	–	17/5	19/7	9/12	2022-12-31
A-B-aktier	102 190	–	–	–	12 026	1 984	268	116 468
Utestående antal aktier	102 190	–	–	–	114 216	116 200	116 468	116 468
Stamaktier	25 000	–	–	–	25 000	–	–	50 000
Utestående Stamaktier	25 000	–	–	–	50 000	50 000	50 000	50 000
Utestående antal aktier	127 190	–	–	–	164 216	166 200	166 468	166 468
Snitt A-B-aktier	102 190	–	–	–	109 723	110 622	110 638	110 638
Snitt Stamaktier	25 000	–	–	–	40 659	–	–	40 659

	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	–	–	–	–	–	25 000
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	67 124	67 141	69 785	69 882	70 188	70 188
Snitt Stamaktier	12 500	22 905	–	–	–	–	–	22 905

Not 14 Förslag till disposition av bolagets resultat varav till överkursfond

	2022	2021
Överkursfond	1 267 080 213	1 076 346 000
Balanserat resultat	-91 553 394	-50 275 973
Årets resultat	-79 411 173	7 343 073
Summa	1 096 115 646	1 033 413 100
Utdelning A-B-aktie	–	35 766 500
Utdelning Stamaktie	–	–
Överförs i ny räkning	1 096 115 646	997 646 600
Summa	1 096 115 646	1 033 413 100
Utdelning per A-B-aktie (förslag), kr	–	350
Antal A-B-aktier vid periodens slut, st	116 468	120 190
Utdelning per Stamaktie (förslag), kr	–	–
Antal Stam-aktier vid periodens slut, st	50 000	25 000

Not 15 Förvaltningsfastigheter

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

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

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	2 937 940	1 983 600
Förvärv	761 247	551 631
Avyttringar	-4 666	-90 036
Investeringar	77 033	52 148
Värdeförändring	-298 393	440 597
Utgående balans	3 473 160	2 937 940

Avyttring av fastigheter

Under året har en fastighet avyttrats via försäljning av bolag.

Koncern

Fastigheter 2022	Bolag	Kvm	Resultat
Ekorren 14	SBF Bostad Fastigheter 59 AB	270	2 641
Summa		270	2 641

2021			
Bokhandlaren 4	SBF 14 Fastigheter 1415 AB	2 483	–
Bokhandlaren 5	SBF 14 Fastigheter 1415 AB	1 503	–
Ekorren 4	SBF 14 Fastigheter 1416 AB	1 239	–
Summa		5 225	1 763

Effekten på enskilda tillgångar och skulder i koncernen avseende avyttringar och förvärv

KSEK	2022	2022
	Förvärvat	Avyttrat
Materiella anläggningstillgångar	761 246	4 666
Kundfordringar	221	–
Övriga fordringar	95 954	6
Likvida medel	8 248	50
Lån	-344 290	–
Leverantörsskulder	-1 524	–
Koncernskuld	–	-1 896
Övriga skulder	-92 707	-92
Förvärvade tillgångar och skulder, netto	427 148	2 734
Köpeskilling erlagd med likvidamedel ex nedanstående poster	427 148	5 468
Avgår: Likvida medel i avyttrat	-8 248	-50
Påverkan på likvida medel	418 900	5 418
 Fastighetsvärde netto	 761 246	 4 666

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 2022. 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 2022 genomfördes en intern värdering och tre externa värderingar. De externa värderingarna genomförs av oberoende fastighetsvärderare vilkas antaganden

Noter och tilläggsupplysningar

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 292 900 KSEK (148 400) 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 379 300 (490 200) KSEK uppåt och 488 200 (361 800) 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 av intäkter, %

Förändring direktavkastning	KSEK	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	154 600	321 400	488 200	655 100	821 900
	-0,25%	-84 200	71 700	227 700	383 600	539 500
	0,00%	-292 900	-146 400	–	146 400	292 900
	0,25%	-476 900	-338 800	-200 800	-62 800	-75 300
	0,50%	-640 500	-509 900	-379 300	-248 800	-118 200

Kvantitativa variabler som ligger grund för analysen är:

	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra/kvm (kr)	535	2 196	1 210
Driftnetto (tkr)	290	1 568	718
Direktavkastning	2,39%	5,59%	3,93%
Totalt antal kvm	190 472	190 472	190 472

Not 16 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	450	350
Årets investeringar	50	100
Årets aktieägartillskott	88 160	
Akkumulerat anskaffningsvärde	88 660	450
Ingående nedskrivning	–	–
Årets nedskrivningar	-88 047	–
Akkumulerade nedskrivningar	-88 047	–
Bokfört värde	613	450

Dotterbolag/Orgnr/Säte	%	Antal andelar	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
SBF 14 Holding 1 AB, 559067-4536, Stockholm	100	500	50	50
SBF 14 Holding 2 AB, 559102-9532, Stockholm	100	500	70	50
SBF 14 Holding 3 AB, 559139-1650, Stockholm	100	500	50	50
SBF Bostad Holding 4 AB, 559202-1900, Stockholm	100	500	50	50
SBF Bostad Holding 5 AB, 559214-3365, Stockholm	100	500	58	50
SBF Bostad Holding 6 AB, 559228-2155, Stockholm	100	500	50	50
SBF Bostad Holding 7 AB, 559278-0588, Stockholm	100	50 000	133	50
SBF Bostad Holding 8 AB, 559287-2039, Stockholm	100	50 000	50	50
SBF Bostad Holding 9 AB, 559344-6361, Stockholm	100	50 000	52	50
SBF Bostad Holding 10 AB, 559365-7157, Stockholm	100	50 000	50	–
Summa			613	450

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Uppläggningskostnad lån	451	–
Förutbetalda serviceavgifter	1 546	839
Summa	1 997	839

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda serviceavgifter	80	60
Summa	80	60

Not 18 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 68 291 KSEK (313 248) i koncernen och 67 991 KSEK (271 191) i moderbolaget och bestod av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

Not 19 Eget kapital

Aktiekapitalet i Bolaget uppgick per 31 december 2022 till 6 659 KSEK (5 088) KSEK, fördelat på 50 000 (25 000) Stamaktier respektive 102 190 (102 190) aktier av serie A samt 14 478 (0) aktier av serie B. Stamaktier i Bolaget berättigar till tio röster på bolagsstämma och A samt B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma.

Samtliga aktier medför rätt till andel i Bolagets utdelning. Dock preferensaktier serie A samt serie B har företräde till utdelning. Se även not 12. Kvotvärdet per aktie är 40 (40) kr. Föreslagen utdelning per A- samt B-aktieför året 2023 är 0 kronor (350) kronor samt 0 kronor (0) per stamaktie. Faktisk utdelning 2022 överensstämmer med föreslagen utdelning 2022.

	2022-12-31		2021-12-31	
	Antal	Kapital	Antal	Kapital
Stamaktier	50 000	2 000	25 000	500
A-aktier	102 190	4 088	102	4 088
B-aktier	14 278	1 571	–	–
Summa	166 468	6 659	127 190	5 088

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- och B-aktie enligt följande:

Av årets resultat är -193 001 KSEK (298 075) hänförligt till ägare av A- samt B-aktier och -48 250 KSEK (74 519) är hänförligt till Stam-aktieägarna. För att se uträkningen i sin helhet hänvisas till not 12 och 13.

Not 20 Företagsförvärv och försäljningar av bolag

Under året har SBF Bostad AB förvärvat ett antal fastigheter via förvärv av 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 21 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 1 930 387 KSEK (1 506 462), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under året. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank, Danske Bank, Tjustbygdens Sparbank samt

Noter och tilläggsupplysningar

Virserums Sparbank. Belåningsgraden reducerades till 55,6% (51,3%) en ökning med 4,3 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Genomsnittlig ränta på lånen per 2022-12-31 uppgår till 2,18 (1,33) %

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	1 506 462	1 220 003
Nya lån från kreditinstitut	674 189	351 114
Amortering av lån till kreditinstitut	-250 262	-64 655
Summa lån från kreditinstitut	1 930 387	1 506 462
Förfaller inom 1 år	366 828	452 248
Förfaller senare än 1 tidigare än 2 år	86 413	101 143
Förfaller senare än 2 tidigare än 3 år	1 092 036	88 195
Förfaller senare än 3 tidigare än 4 år	278 531	759 739
Förfaller senare än 4 år	106 579	105 137
Summa lån från kreditinstitut	1 930 387	1 506 462

Leverantörsskulder		
Förfaller inom 1 år	11 912	6 793

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	18 272	12 951
Upplupna räntekostnader	476	-
Upplupen fastighetsskatt	-	10 020
Övriga upplupna kostnader	6 713	7 765
Summa	25 461	30 736

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Revision	600	600
Övriga upplupna kostnader	272	2 117
Summa	872	2 717

Samtliga upplupna kostnader förfaller inom 12 månader (12)

Not 23 ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<u>Ställda säkerheter för skulder</u>		
Fastighetsinteckningar	2 078 294	1 545 193

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<u>Eventalförpliktelser</u>		
Borgen för dotterföretagens fastighetskrediter	2 078 294	1 545 193

Not 24 Transaktioner med närstående bolag

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med Svenska Bostadsfonden Services AB avser kostnader för fastighetsförvaltning.

Koncernen

Inköp av tjänster från närstående	2022-12-31	2021-12-31
Svenska Bostadsfonden Services AB	20 386	19 837
SBF Fonder AB	22 468	17 821
Summa	42 854	37 658

Fordran på närstående	2022-12-31	2021-12-31
Svenska Bostadsfonden institution AB	707	1 655
Svenska Bostadsfonden Services AB	700	184
Summa	1 407	1 839

Skulder till närstående	2022-12-31	2021-12-31
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	–	500
Svenska Bostadsfonden institution AB	52	1 004
Svenska Bostadsfonden Services AB	2 321	2 500
SBF Fonder AB	–	12 957
Summa	2 373	16 961

Moderbolaget

Inköp av tjänster från närstående	2022-12-31	2021-12-31
Svenska Bostadsfonden Services AB	20 386	16 564
Försäljning av tjänster till närstående		
Dotterbolag till SBF Bostad AB	15 785	11 574

Fordran på närstående	2022-12-31	2021-12-31
Dotterbolag till SBF Bostad AB	1 097 679	1 210 786
Summa	1 097 679	1 210 786

Skulder till närstående	2022-12-31	2021-12-31
Dotterbolag till SBF Bostad AB	62 372	441 068
Summa	62 372	441 068

Not 25 Händelser efter balansdagen

Bolaget har under första kvartalet förvärvat 103 egna A-aktier till ett värde av 964 KSEK. Totalt innehar Bolaget 1 162 egna A-aktier i slutet av mars 2023.

Under början av 2023 erbjöds samtliga A-aktieägare i SBF Bostad möjlighet att anmäla intresse för att lösa in sina aktier, i enlighet med fondens villkor, eller att omvandla dessa till B-aktier. Den 31 mars 2023 uppgick antalet A-aktier till 102 190 stycken. Resultatet av erbjudandet blev följande:

Anmälda A-aktier för omvandling	Anmälda A-aktier för inlösen	Valt att stanna kvar i A-aktie/ Ej svar:
80 278 stycken – 78,6 procent	12 933 stycken – 12,7 procent	8 979 stycken – 8,7 procent

Inlösen av A-aktier sker till det substansvärde (NAV) som gäller vid det faktiska inlösentillfället, det vill säga inte till det substansvärde som gäller vid tidpunkten för anmälan. Tidsramen för förfarandet vid inlösen styrs av hur många som väljer att lösa in sina aktier och en process för att hantera detta är inledd. Genom att omvandla A-aktier till B-aktier får investeraren del av nya, flexiblare, villkor i form av möjlighet till årlig inlösenprocess från och med 2024. Som ägare av A-aktier ges denna möjlighet vart femte år.

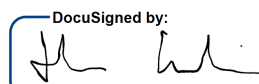


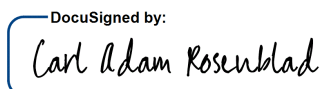
Styrelsens intygande

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 2023-04-27

DocuSigned by:

A0AE1D28633E4D1...
Johan Grevelius
Ordförande

DocuSigned by:

67195ED7511D46C...
Carl Adam Rosenblad
VD/Ledamot

DocuSigned by:

7E8F9F2F6A94446...
Anette Erneholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27
KPMG AB

DocuSigned by:

AD5B5BE989D34BD...
Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	2022	2021
Driftnetto		
Hysesintäkter	204 549	149 303
Fastighetskostnader	-75 633	-58 107
Driftnetto	128 916	91 196
Överskottsgrad %		
Driftnetto	128 916	91 196
Hysesintäkter	204 549	149 303
Överskottsgrad %	63,0%	61,1%
Belåningsgrad		
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 930 387	1 506 462
Bokfört värde fastigheter per balansdagen	3 473 160	2 937 940
Belåningsgrad	55,6%	51,3%
NAV		
Justerat EK KSEK	1 409 201	1 528 681
Antal aktier	116 468	102 190
NAV	12 100	14 950
Genomsnittlig ränta på fastighetslån		
Årsräntekostnad *	41 939	20 036
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 930 387	1 506 462
Snittränta	2,18%	1,33%
*Årsräntekostnaden är beräknad utifrån följande:		
Resp. lån per balansdagen multiplicerat med gällande räntesats		
Soliditet		
Eget kapital per balansdagen	1 474 941	1 563 134
Balansomslutning per balansdagen	3 551 008	3 265 710
Soliditet	41,5%	47,9%

Definitioner

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

Hyresintäkter

Helårsjusterade kontrakterade hyror.

Driftnetto

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

Överskottsgrad

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

Ränteteckningsgrad

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 den 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

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

Soliditet

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



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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-35 och hållbarhetsrapporten på sidorna 11-19. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 20-65 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 2022 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 2022 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 30-35 och hållbarhetsrapporten på sidorna 11-19. 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 15 och redovisningsprinciper på sidorna 47-48 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 2022 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 erablerade och erkända professionella värderingsinstitut. Vi har tagit del av de formella uppdrag dessa värderingsinstitut erhållit från SBF och utvärdering har gjorts av huruvida det i uppdragsformuleringen funnits begränsningar eller andra villkor som skulle kunna påverka oberoendet eller i övrigt haft inverkan på resultatet. Vi har även utvärderat huruvida den information som SBF tillhandahållit värderingsinstituten 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 aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor 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 1-19, 66-67 samt sidorna 72-81. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat 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 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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 revisorssed 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 närallgande 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-35 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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. Upplýsningar 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till SBF Bostad AB (publ) s revisor av bolagsstämman den 20 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den 27 april 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Mattias Löthorn

AD5B5BE989D34BD...
Mattias Löthorn

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Resultatet avser räkenskapsåret 2022 - BILAGA IV

Uppföljning av de regelbundna upplysningar som ska lämnas innan avtal ingås för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852.

Produktnamn: SBF Bostad AB (publ) Identifieringskod för juridisk person: 5493005TH00ELG4UVM36

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomi är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.



Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

☒ ☒ ☐ Ja

☒ ☐ ☒ Nej

☐ Den kommer att göra ett minimum av hållbara investeringar med ett miljömål: ____%

☐ i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

☐ i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

☐ Den kommer att göra ett minimum av hållbara investeringar med ett socialt mål: ____%

☐ Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på ____% hållbara investeringar

☐ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

☐ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

☐ med ett socialt mål

☒ Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar

I vilken utsträckning främjas de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

SBF Bostad AB, nedan "Fonden" eller "Bolaget", främjar miljömässiga och sociala egenskaper genom att integrera miljömässiga-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i varje investeringsbeslut – oavsett om det gäller förvärv, förvaltning eller förädling. Dessa aspekter inkluderar både ESG-risker, att begränsa klimatförändringarna och SDG-möjligheter (FN:s globala hållbarhetsmål). Med utgångspunkt i de globala målen har fem mål identifierats, ur ett väsentlighetsperspektiv, där Bolaget ser att verksamheten kan bidra med störst påverkan.

Fonden verkar för att bidra till dessa mål genom att:



Bolaget verkar för en jämställd organisation med ömsesidig respekt samt jämställda utvecklingsmöjligheter och löner. Sedan 2021 har fondbolaget haft en jämn könsfördelning i ledningsgruppen med två kvinnor och tre män. 53 procent av de som arbetar för fonden är kvinnor och 33 procent av

cheferna är kvinnor. Som aktör på den finansiella marknaden verkar Bolaget för att öka intresset för investeringar hos en bred målgrupp omfattande olika kön, ålder och bakgrund. Rätten till ett tryggt hem är väsentligt för en jämställd utveckling i samhället. Därför arbetar Bolaget med kvinnojourer, kommuner och andra hjälporganisationer för att ge fler en trygg bas i livet.



Bolaget har stor potential att bidra till en smart och effektiv energianvändning och försörjning. Bolagets målsättning är att vara en del av omställning av äldre fastigheter till moderna, hållbar, energiförsörjning. Det gör att vid enskilda tidpunkter kommer fonden äga fastigheter som ännu inte nått sin fulla potential. Bolaget driver frågan om lagändring för att möjliggöra egen energiförsörjning med mikronät drivna av solceller för hyresfastigheter och dess hyresgäster.



Bolaget arbetar med egen personal genom hela värdekedja och erbjuder de anställda marknadsmässiga och anständiga villkor. Bolaget ställer krav på leverantörer och samarbetspartners i syfte att säkerställa goda villkor. Bolaget har etablerade kontroller för att motverka penningtvätt och därmed bidra till en sund hållbar ekonomisk tillväxt.



Att bevara och utveckla begagnade hyresfastigheter bidrar väsentligt till att erbjuda säkra bostäder till överkomlig kostnad. Ur ett trygghetsperspektiv verkar Bolaget för en inne- och yttre miljö som borgar för både trygghet, trivsel och hållbart leverne. Renoveringar av lägenheter sker främst vid utflyttning med syfte att hushålla med resurser samt bidra till ökad trivsel.



Genom att bevara och utveckla begagnade hyresfastigheter, i stället för att riva och bygga nytt, bidrar Bolaget till att hålla nere utsläppet av växthusgaser. Bolaget arbetar även kontinuerligt med energioptimeringsåtgärder för att minska utsläpp relaterade till verksamheten.

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper och en omställning till en värld med låga koldioxidutsläpp (växthusgaser) genom att investera i begagnade bostäder, optimera dessa för minskad energiförbrukning samt minska beroendet av fossila bränslen. Fonden investerar inte i fastigheter där allvarliga miljö- eller klimatrisker identifierats och inte bedöms kunna åtgärdas på ett ändamålsenligt sätt av Bolaget. Fonden avstår även från investeringar i fastigheter med verksamhet kopplat till fossila bränslen, kol, uran och genetisk modifierade organismer (GMO) samt i fastigheter där investeringsobjektet bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till miljöfrågor.

Fonden främjar sociala egenskaper genom att välja bort investeringar i bolag med verksamhet kopplat till förbjudna vapen, kärnvapen, vapen och krigsmateriel, alkohol, tobak, kommersiell spelverksamhet och pornografi. Fonden väljer även bort investeringar i fastigheter där investeringsobjektet bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till mänskliga rättigheter och arbetsrätt.

I linje med kraven för en artikel 8-fond främjar fonden god styrning genom att följa de tio principerna i FN Global Compact (FN:s vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter) samt stödjer PRI (Principles for Responsible Investments). När Bolaget utvärderar potentiella investeringar kontrolleras även vilka parter som det potentiella investeringsobjektet kan ha avtal med och att dess avtalspartner har åtagit sig att efterleva internationella- och nationella standarder.

● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Den här tabellen visar de indikatorer Fonden valt att följa samt utfall för 2022

Indikatorer	Mått	Utfall 2022	Vidtagna åtgärder och mål för referensperiod
PAI 1 – Koldioxidutsläpp*	Scope 1	18,79 tonCO ₂ ekv 106 gCO ₂ ekv/kvm	En grundläggande förflyttning för bolaget är att säkerställa kvalitativa data och enkel uppföljning.
	Scope 2	248,27 ton CO ₂ ekv 1 404 gCo ₂ ekv/kvm N/A – Rapporteras from 2023	
	Scope 3		
PAI 17 – Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheter	Andel av investeringarna som ingår i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	0 procent Inga lokaler uthyrdes under 2022 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	Bolagets fastigheter består främst av hyresbostäder vilket medför en låg exponering mot kommersiell verksamhet. De lokaler som Bolaget äger är främst av mindre karaktär och riktar sig till andra former av verksamheter. Där det är möjligt köper bolaget fossilfri el samt miljömärkt fjärrvärme.
PAI 18 – Energieffektivitet	Andel av investeringar i energiineffektiva fastighetsstillgångar (Energiklass C eller lägre).	256 av 264 byggnader	Bolaget arbetar strategiskt med att succesivt förbättra och utveckla energiförsörjningen inom fastighetsbeståndet.



*Metodbeskrivning för beräkning av Scope 1 och Scope 2 se Bilaga 2

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonominns mål, och åtföljs av särskilda unionskriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.



Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Under året har Bolaget fokuserat på att implementera rådande regelverk som trädde i kraft den 31 december 2022. Målsättningen har varit att säkerställa tillgång till data av god kvalitet, implementera effektiva processer för uppföljning och kontroll samt säkerställa att korrekt och ändamålsenlig information upprättats. Bolagets fokus framåt kommer vara på analys och optimering för att säkerställa att verksamheten över tid utvecklas med hållbarhetsaspekten i fokus.

Bolaget har identifierat tre PAI-indikatorer för att löpande följa utvecklingen. Resultatet (se tabell ovan) ska ses som ett nuläge för verksamheten. Bolagets affärsidé är att köpa begagnade hyresfastigheter för att sedan utveckla och förbättra dessa. Det innebär att utfallet i faktiska tal för hela beståndet kan variera kraftigt över tid. Bolaget kommer därmed att utveckla en metod för att följa ett jämförbart bestånd och med det skapa förutsättningar för bättre analys.

Utfallet för 2022 visar att det finns utrymme för att se över ett par fjärrvärmeavtal för att värdera om det finns alternativ där en mindre andel förbränning sker med fossilt material. Bolaget har även en hög andel fastighet med en energiklass C eller lägre. Det är en del av bolagets investeringsstrategi att successivt över tid förbättra och utveckla fastigheterna ur detta perspektiv.

Vidare kommer ett stort fokus för 2023 vara att säkerställa möjligheten för att på ett effektivt och ändamålsenligt sätt rapportera Scope 3.

Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Tabellen visar de största fastighetsinnehaven sett till fastighetsvärde per 31 december 2022

Största investeringar	Sektor	% tillgångar	Land
Kalmar Jätten 2	60 Real Estate	4,5%	Sverige
Staffanstorp Stanstorp 1:778	60 Real Estate	3,6%	Sverige
Trelleborg Prästen 3	60 Real Estate	3,6%	Sverige
Skövde Linnéan 1	60 Real Estate	3,3%	Sverige
Tranås Skogslund 3	60 Real Estate	2,9%	Sverige
Jönköping Rustmästaren 2	60 Real Estate	2,9%	Sverige
Kalmar Jätten 3	60 Real Estate	2,8%	Sverige
Hörby Öretofta 1, 2	60 Real Estate	2,8%	Sverige
Ystad Schultz 4, 5	60 Real Estate	2,8%	Sverige
Jönköping Ehrenpreis 11	60 Real Estate	2,6%	Sverige
Malmö Blosset 4	60 Real Estate	2,5%	Sverige
Staffanstorp Brågarp 6:288	60 Real Estate	2,5%	Sverige
Borgholm Solberga 1:104	60 Real Estate	2,5%	Sverige
Trelleborg Beckasinen 6	60 Real Estate	2,3%	Sverige
Borås Champinjonen 7	60 Real Estate	2,2%	Sverige

Tabellen visar de viktigaste investeringarna per den 31 december 2022. Fonden investerar uteslutande i svenska hyresfastigheter som ägs via helägda dotterbolag. Strukturen för hur många fastigheter som finns i respektive bolag kan variera, varvid investeringarna redovisas utifrån fastighetsvärde.

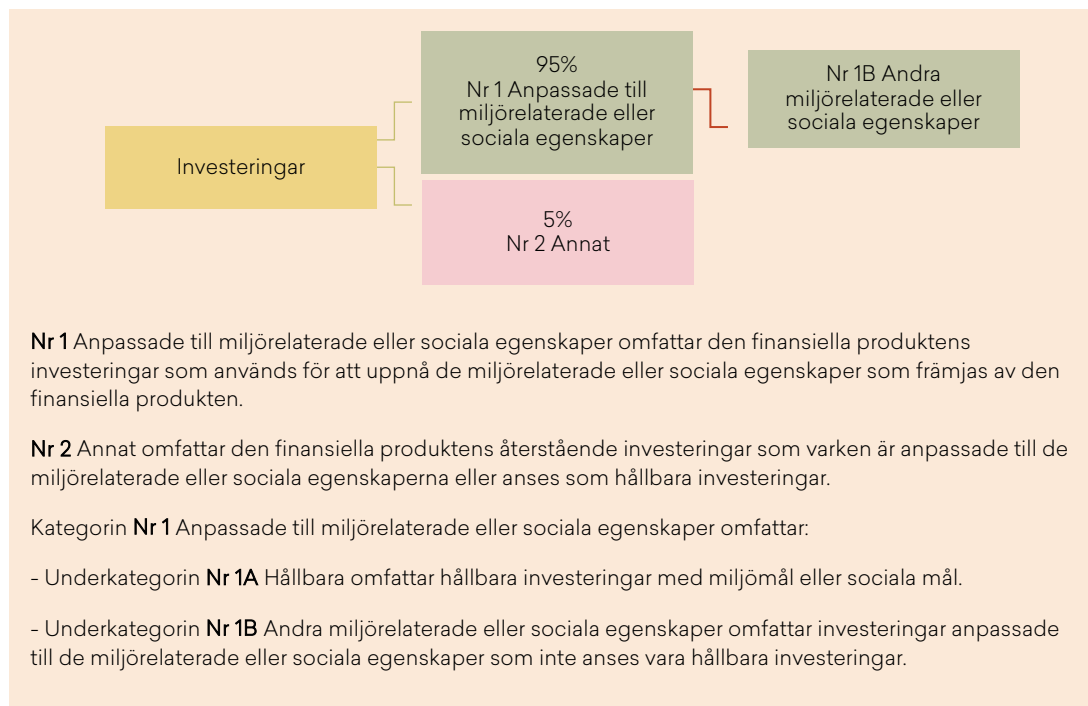
Förteckningen innehåller de investeringar som utgör **den finansiella produktens största andel i investeringar** under referensperioden som är:



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte gjort några hållbara investeringar. Det innebär att fondens tillgångar huvudsakligen investeras i linje med de miljörelaterade eller sociala egenskaper som fonden främjar (Nr 1 och 1B nedan), med undantag för en mindre andel kontanter (Nr 2 nedan) som behövs för att hantera likviditetskrav.

Vad var tillgångsallokeringen?



I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

De huvudsakliga investeringarna gjordes i svenska fastigheter (Nr 1 och Nr 1B). Resterande tillgångar utgörs av kontanta medel (nr 2) som behövs för att handera likviditetskrav.

I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte gjort några hållbara investeringar.

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomi*?

☐

Ja:

☐

I fossilgas

☐

I kärnenergi

☒

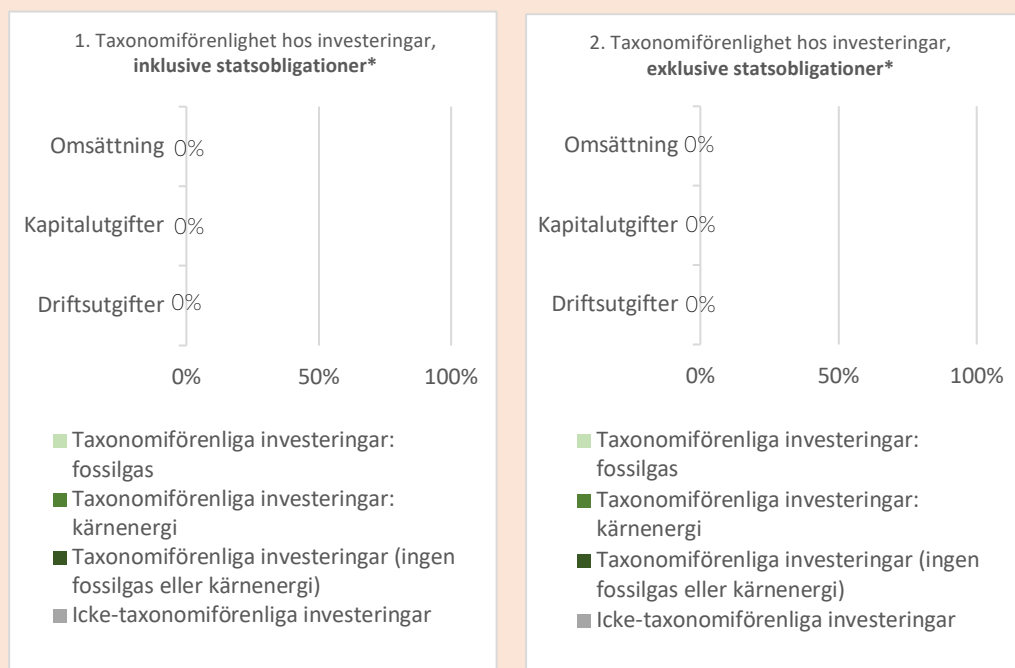
Nej

*Fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkningar i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerande förordning (EU) 2022/1214.

Verksamheter som är förenliga med taxonomin uttrycks som en andel av följande:

- **Omsättning** återspeglar hur "gröna" investeringsobjekten är idag.
- **Kapitalutgifter** visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. de som är relevanta för omställningen till en grön ekonomi.
- **Driftsutgifter** återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statsobligationer är*, visar det första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens investeringar, inklusive statsobligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statsobligationer.



- I dessa diagram avses med "statsobligationer" samliga exponeringar i statspapper

● Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte gjort några investeringar i omställningsverksamheter eller miljörelaterade verksamheter.



Vika investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Annat avser de likvida medel Fonden har placerat på bankkonto utifrån rådande likviditetskrav. Kapitalet är därmed inte direkt exponerat mot någon investering och kan därför inte definieras som en investering anpassad till miljörelaterade eller sociala egenskaper. Kapitalet är som lägst 20 miljoner, men varierar över tid till följd av bland annat nyemissioner samt köp- och försäljning av fastigheter. Dessa likvida medel uppgår över året i genomsnitt till ca 5 procent av fondens totala marknadsvärde.



Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

Givet att Bolaget investerar i fastigheter via helägda dotterbolag är traditionellt aktieägarengagemangarbete inte relevant för fonden.

Nedan redovisas ett axplock av aktiviteter som genomförts under året i syfte att främja fondens miljömässiga och sociala egenskaper:

Påverkan för mikronät på hyresfastigheter

Under har arbetet med att driva frågan att möjliggöra för mikronät på äldre hyresfastigheter och därmed möjliggöra för försörjning av solcells-genererad el till både fastighet och hyresgäster fortskridit.

Information, rapportering och regelefterlevnad

Implementering av nödvändiga processer samt upprättande av information relaterat till de hållbarhetsrelaterade upplysningar som Bolaget är skyldiga att lämna enligt EUs Disclosureförordning.

Rapportering av Scope 1 och Scope 2

Uppstart av ett större projekt för att säkerställa god kvalitet på data, väl definierade ramverk samt effektiva metoder för att möjliggöra rapportering av Scope 3 för räkenskapsåret 2023.

Ny hållbarhetschef

För att möta den ökade efterfrågan på investeringsmöjligheter med hållbarhetsfokus och de ökade kraven på rapportering inom området har SBF Fonder under året anställt Anette Harby som ny Hållbarhetschef. Rollen ingår även i fondförvaltarens ledningsgrupp.

Fortsatt installation av det smarta digitala styrsystemet eGain

Under året har ca 800 lägenheter fått enheter från det smarta, digitala, styrsystem för temperaturreglering installerat. Det möjliggör ett jämnare inomhusklimat, oberoende av väder, och är ett effektivt verktyg för att minska energiförbrukningen och få mer nöjda hyresgäster.

Installation av nya bergvärmepumpar

I takt med att gamla uttjänade anläggningar gjort sitt byter Bolaget omsorgsfullt till nya lösningar för effektiv uppvärmning av fastigheterna.

Beredning av möjlighet för elbilsladdare

I syfte att möjliggöra för fler att välja en fossilfri bil har Bolaget under året berett möjligheten att installera elbilsladdare på flertalet fastigheter.

Trygghetsprogram

Sedan flera år tillbaka har ett trygghetsskapandeprogram formats och består bland annat av taggsystem, säkerhetsdörrar och närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen. Allmänna ytor i anslutning till fastigheten underhålls med fokus på ökad trivsel och trygghet.

Bilaga 2

Metodbeskrivning Scope 1 och Scope 2. För fullständig information om beräkning och underliggande data, kontakta Bolagets Hållbarhetschef Anette Harby.

Scope 1

Avser direkta utsläpp från egna källor som Bolaget kan påverka och består av:

- Egen energiförbränning
- Egna fordon

Egen energiförbränning: 1,78 ton CO₂ekv

Omfattar inköpt el och värme för bolagets fem kontorslokaler.

- Stockholm lokal om 473 kvm: Elavtal med Fortum fossilfri, emissionsfaktor 0 enligt leverantör. Fjärrvärmeavtal via Fjärrvärme Stockholm, emissionsfaktor 54 enligt leverantör.
- Kalmar lokal om 145 kvm : Elavtal med Mälarenergi, emissionsfaktor 0 enligt leverantör. Fjärrvärmeavtal via Fjärrvärme Kalmar, emissionsfaktor 4 enligt leverantör.
- Malmö lokal om 206 kvm: Elavtal med Mälarenergi, emissionsfaktor 0 enligt leverantör. Fjärrvärmeavtal via Eon Fjärrvärme Malmö, emissionsfaktor 1 enligt leverantör.
- Husqvarna lokal om 33kvm (plats på kontorshotell): El och uppvärmning ingår i hyran. Schabloniserade emissionsfaktorer: Elavtal emissionsfaktor 0 samt Fjärrvärme 59,7
- Tranås lokal om 171 kvm (from 1 april 2022): Elavtal med Tranås energi, emissionsfaktor 0 enligt leverantör. Fjärrvärmeavtal via Fjärrvärme Tranås, emissionsfaktor 4 enligt leverantör.

Egna fordon: 17,0 ton CO₂ekv

Data för tjänste- och poolbilar utgår från rapporterade körjournaler via Autoplan. För hybridbil har data från respektive bil används för fördelning mellan el och bensin/diesel. Emissionsfaktorer utgår från Autoplans beräkningar baserat på data från tillverkare, branschdata och respektive drivmedels WTW-värde.

Under året har 13 tjänstebilar varit i bruk inom koncernen.

- Antal elbilar: 2
- Antal hybrid: 4
- Antal bensin: 0
- Antal diesel: 7

Sammanlagt kördes 14 194 mil i tjänsten varav cirka 66 procent i syfte att serva fastigheter inom SBF Bostads bestånd, övriga i syfte att serva systerfonden SBF Institutions fastigheter. Milen som tillskrivs fonden är en schablon utifrån en viktning av de totala tjänstemilen i relation till antal kvm som respektive fond förvaltar.

Scope 2

Indirekta utsläpp för inköpt energi som Bolaget kan påverka

- Inlöpt el, värme och kyla

Avser el, värme och kyla för de fastigheter fonden äger. Utsläppen inkluderar inte hyresgästernas elförbrukning eller uppvärmning i de fall de hyr med så kallad kallhyra. I linje med rådande regelverk ska den energiförbrukning relaterad till hyresgästensavtal rapporteras som en del av scope 3.

El:

Fastighetsel snittförbrukning: 23,8kWh/kvm

Beräkningen utgår från den faktiska förbrukningen av el för respektive fastighet. Förbrukningen för respektive fastighet är multiplicerad med den emissionsfaktor som respektive leverantör har uppgett vilket sedan summerats.

Uppvärmning:

Fjärrvärme snittförbrukning: 86,9kWh/kvm

Naturgas snittförbrukning: 0,6kWh/kvm

Beräkningen utgår från den faktiska förbrukningen av fjärrvärme och naturgas för respektive fastighet. Förbrukningen för respektive fastighet är multiplicerad med den emissionsfaktor som respektive leverantör har uppgett vilket sedan summerats.

Läs mer om SBF Bostads hållbarhetsarbete på sbfostad.se/hallbarhet

Vi finns här för dig – kontakta oss:

Carl Adam Rosenblad

Verkställande direktör

+46 70 811 65 50

ca.rosenblad@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.sbfbostad.se

SBF
BOSTAD

Certifikat om färdigställande

Kuvert-ID: 81251B93966F452F870D304D2902E1C8

Status: Färdigställda

Ämne: Complete with DocuSign: SBF Bostad Årsredovising 2022 ver 230426_FINAL.pdf

Källkuvert:

Dokumentsidor: 81

Signaturer: 5

Kuvertskapare:

Certifikatsidor: 6

Initialer: 0

Vitalii Chaban

AutoNav: Aktiverat

PO Box 50768

Kuverterad stämpling: Aktiverat

Malmö, SE -202 71

Tidszon: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

vitalii.chaban@kpmg.se

IP-adress: 176.69.51.232

Spela in spårning

Status: Original

Hållare: Vitalii Chaban

Plats: DocuSign

2023-04-27 13:20:53

vitalii.chaban@kpmg.se

Signeringshändelser

Signatur

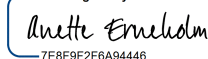
Tidsstämpel

Anette Erneholm

anette.erneholm@sbffonder.se

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:



7E8F9F2F6A9446...

Skickade: 2023-04-27 13:28:43

Visade: 2023-04-27 14:09:49

Signerade: 2023-04-27 14:10:34

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 178.174.158.246

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: c0bea154-6288-50f3-8a59-7b6b9d2a1d6a

Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-04-27 14:09:32

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: c00b98d6-4abb-5644-91b0-b2bb52fb442f

Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-04-27 16:25:29

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-04-20 19:56:05

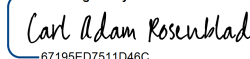
ID: 7a576584-5e00-48b6-b065-22c785653f7f

Carl Adam Rosenblad

ca.rosenblad@sbffonder.se

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:



67195ED7511D46C...

Skickade: 2023-04-27 13:28:44

Visade: 2023-04-27 16:09:25

Signerade: 2023-04-27 16:09:47

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 83.187.183.20

Autentiseringsuppgifter

Signeringshändelser	Signatur	Tidsstämpel
---------------------	----------	-------------

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
 Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
 Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
 Unikt transaktions-ID: bb6e471f-659c-50bd-a561-d0b643b48768
 Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
 Resultat: Godkänd
 Genomförd: 2023-04-27 16:09:07

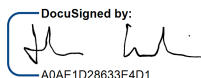
Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-04-27 16:09:25
 ID: 9994594e-83a2-4ca4-a9ad-d36418951423

Carl Johan Sven Emanuel Grevelius

johan.grevelius@sbffonder.se

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)



Skickade: 2023-04-27 13:28:45

Visade: 2023-04-27 16:18:44

Signerade: 2023-04-27 16:20:04

Signaturantagande: Skrevs på en enhet

Med IP-adress: 94.234.106.170

Signerad med mobil

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
 Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
 Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
 Unikt transaktions-ID: 88c2eeaf-3daf-59b9-89a8-a32408164345
 Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
 Resultat: Godkänd
 Genomförd: 2023-04-27 16:18:26

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-04-27 16:18:44
 ID: a8ab1b2c-ce35-4695-a600-6e5417692c86

Mattias Lotborn

mattias.lotborn@kpmg.se

KPMG AB

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)



Skickade: 2023-04-27 16:20:13

Visade: 2023-04-27 16:21:33

Signerade: 2023-04-27 16:22:11

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 90.129.208.183

Signerad med mobil

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
 Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
 Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
 Unikt transaktions-ID: 83a44c98-ffef-5a88-ab72-7a6980b71f35
 Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
 Resultat: Godkänd
 Genomförd: 2023-04-27 16:21:19

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Erbjuds inte via DocuSign

Händelser med undertecknare på plats	Signatur	Tidsstämpel
Redigerarleveranshändelser	Status	Tidsstämpel
Agentleveranshändelser	Status	Tidsstämpel
Mellanhandsleveranshändelser	Status	Tidsstämpel

Certifierade leveranshändelser	Status	Tidsstämpel
Kopieringshändelser	Status	Tidsstämpel
Vittneshändelser	Signatur	Tidsstämpel
Notariehändelser	Signatur	Tidsstämpel
Sammanfattning av kuverthändelser	Status	Tidsstämplar
Kuvertet har skickats	Hashkodat/krypterat	2023-04-27 13:28:45
Certifierat levererat	Säkerhetskontrollerat	2023-04-27 16:21:33
Signeringen är slutförd	Säkerhetskontrollerat	2023-04-27 16:22:11
Färdigställda	Säkerhetskontrollerat	2023-04-27 16:22:11
Betalningshändelser	Status	Tidsstämplar
Delgivande av elektronisk uppgift och signatur		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.