

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building. The building has a white facade and a flat roof with several ventilation units. The balconies are painted in bright colors: green, yellow, and black. The building is situated in an urban environment with trees and a parking lot visible in the background. The text "SBF BOSTAD" is overlaid on the building's facade.

SBF BOSTAD

ÅRSREDOVISNING 2020

SBF Bostad AB (publ)

SBF Bostad AB (publ)
Org: 559056-4000

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

INNEHÅLL

Året i korthet	4
Förvaltningsberättelse.....	6
Finansiella rapporter	19
Tilläggsupplysningar och noter till de finansiella rapporterna.....	28
Styrelsens intygande	52
Nyckeltal.....	53
Definitioner	54

ÅRET I KORTHET

ÖVERSIKT

Det är glädjande att kunna rapportera att 2020 var fondens starkaste år hittills, med en totalavkastning på cirka 13%. Sedan start har fonden avkastat cirka 6% per år inklusive återlagd utdelning. Avkastningen under perioden drevs i huvudsak av högre marknadsvärderingar. Under året har intresset för bostadsfastigheter ökat markant tack vare deras låga risk i förhållande till andra tillgångsslag, och särskilt deras låga exponering mot pandemiförknippade risker. Detta fick effekten att direktavkastningskraven på fondens fastigheter sänktes under sista kvartalet från cirka 4,85% till 4,55%. Förutom lägre direktavkastningskrav så bidrar även de projekt som fonden genomför positivt till värdeökningen. Cirka 30% av värdeökningen under kvartalet härleds från högre hyresintäkter i beståndet. Förutom renovering av lägenheter genomför fonden så kallade bruksvärdesprövningar av fastigheterna. Kortfattat innebär det att man analyserar fastighetens och lägenheternas standard och hyresnivå jämfört med närliggande fastigheter och justerar hyran där diskrepanser hittas. Under året lyckades fonden förhandla fram hyreshöjningar på 5% exklusive den årliga hyresökningen för två fastigheter i Hörby, vilket bidrog till marknadsvärdeökningar på 24% på årsbasis för fastigheterna. Ett fantastiskt bra utfall och ett tydligt exempel på aktiv förvaltning. Inflationen för december (KPI, SCB) var 0,5% på årsbasis. Trots det låga inflationstrycket har de årliga hyresförhandlingarna som hittills är klara i portföljen landat i höjningar mellan 0,75% och 1,4%. Hyreshöjningarna har varit högre än inflationen även på längre sikt vilket är en bidragande orsak till att den gynnsamma utvecklingen för bostadsfastigheter. Det låga inflationstrycket bidrar vidare till ett långsiktigt lågt ränteläge, vilket gynnar fonden. Året var mycket transaktionsintensivt och fonden förvärvade nitton fastigheter för knappt 948 miljoner kronor. Cirka hälften av nyförvärven har starka kassaflöden med låga underhållsbehov, däribland fastigheterna i Trelleborg och Skövde som är byggda efter år 2000. I kategorin utvecklingsfastigheter förvärvades Jätten 2 och 3 i Kalmar där planen är att löpande totalrenovera lägenheter och optimera energiförbrukningen för att öka värdet på fastigheterna och minska deras klimatavtryck. Jätten 2 och 3 har stora grönytor och i affärsplanen skall även tillskapande av byggrätter och möjlig förtätning av kvarteret utredas.

FINANSIELLA HÖJDPUNKTER

Tillväxten i beståndet har medfört ökade intäkter med 78% och ett ökat driftnetto om 65%. Årets resultat per A-aktie var 1 704 kr per aktie (665) efter genomförd aktiesplit. Styrelsen föreslår till utdelning 300 kr per A-Aktie (240 kr) en ökning med 25 %. Aktiesplit genomfördes 22 februari 2021.

Nyckeltal

	2020	2019
Hysesintäkter, tkr	92 221	51 889
Driftnetto, tkr	49 827	30 242
Förvaltningsresultat, tkr	10 685	1 065
Periodens resultat, tkr	111 719	31 442
Överskottsgrad netto, %	54	58,3
Eget kapital, tkr	775 638	509 400
Justerat eget kapital (EPRA NRV) per aktie, kr (före split)	60 357	54 112
EPRA NRV (efter split)	12 071	10 822
Räntetäckningsgrad, ggr	15,8	7
Belåningsgrad, %	61,5	57,5
Fastigheternas bokförda värde, tkr	1 983 600	947 400
Uthyrningsbar yta, kvm	125 860	72 227
Antal lägenheter, st	1603	920

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för SBF Bostad AB (publ, ("SBF Bostad")) org nr 559056-4000, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Per den 31 december 2020 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 64 fastigheter med ca 1603 lägenheter med en totalyta om 125 860 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Borås, Eslöv, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Osby, Skellefteå, Staffanstorps, Trelleborg samt Ystad. SBM har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, en ytterligare AIF som äger bostadsfastigheter på ett flertal orter i Sverige till ett värde motsvarande cirka 1,3 miljarder kronor.

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

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad noterad på NGM Nordic AIF och handlas under kortnamnet SBFB A. Bolaget har sedan start genomfört totalt 13 nyemissioner som tillfört cirka 680 miljoner kronor i investerarkapital varav 6,7 miljoner betalats in i januari 2021.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets ägande är fördelat mellan två aktietyper; stamaktier och A-aktier. Båda aktieslagen har emitterats till kvotvärdet 200 kronor per aktie. A-aktien har emitterats till överkurs, vilket innebär att teckningskursen som överstiger 200 kronor har tillförts överkursfonden. För ytterligare information kring kvotvärde och överkursfond, se not 21.

HÅLLBARHET

Fonden har en utarbetad miljöpolicy vilken man arbetar efter. Det finns även en målsättning att mäta energiförbrukningen, uppdelad på förnybar energi och ej förnybar energi, utsläpp av växthusgaser, vattenförbrukning samt avfall och typ av avfall, givet att detta inte påverkar avkastningen negativt. Fonden arbetar för att definiera nyckeltal och att börja mäta och redovisa dessa inom en snar framtid.

Under året har vi fortsatt arbetet med att utveckla vårt hållbarhetsarbete. SBF har säkerställt att vi anpassar våra policies och riktlinjer till kommande lagar och förordningar såsom Disclosuresförordningen och den nya Taxonomin. Vd är ytterst ansvarig för arbetet med de väsentliga aspekter och risker som prioriteras i SBFs hållbarhetsarbete men arbetet drivs av företagets fastighets- och hållbarhetschef. Det praktiska och löpande arbetet genomförs i alla delar av verksamheten och samtliga medarbetare har ett ansvar för att implementera och driva hållbarhetsarbete inom respektive avdelning. Resultaten följs upp och rapporteras regelbundet till ledningsgruppen.

SBF är ett företag som verkar i en bransch med stor miljöpåverkan. Fastigheter står för ca 40 % av Sveriges totala energiförbrukning och bygg- och anläggningssektorn står för ca 30 % av allt genererat avfall (källa: Energimyndigheten). Vid underhåll och renoveringar av fastigheter finns en

stor potential att samtidigt spara energi och minska driftkostnader. Regeringens mål är att Sverige år 2030 ska ha 50 % effektivare användning av energi jämfört med 2005. Lägre energianvändning innebär lägre miljöpåverkan. För att klara målen behövs en minskad energianvändning och en energitillförsel med låg påverkan på miljön. Minskad energianvändning kan uppnås exempelvis genom tekniska åtgärder som ger en effektivare energianvändning med bibehållen nytta eller genom beteendeförändringar.

SBF har 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.

I SBFs hållbarhetsarbete arbetar vi också utifrån FNs 17 globala mål för hållbar utveckling. Vi har valt att prioritera att arbeta med fyra av de globala målen. De mål och områden vi fokuserar på inom vårt hållbarhetsarbete är jämställdhet, hållbar energi för alla, anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt samt hållbara städer och samhällen.

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

NYCKELTAL 2020

HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA. Vi har som mål att 2030 ha en fossilbränslefri verksamhet och vi försöker ständigt minska energiförbrukningen genom en effektiv drift där vi följer upp och utvärderar verksamheten löpande. Vi genomför årligen energibesparande projekt som tex digitala undercentraler, temperaturgivare i lägenheterna för mer effektiv styrning av temperaturen, prognosstyrning, fönsterbyten, LED-belysning, utbyten av vitvaror till mer energieffektiva produkter, vattensparande munstycken i kök och badrum. Vi ställer hållbarhetskrav på våra leverantörer och samarbetspartners vid upphandlingar av tjänster och produkter.

ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT. Vi säkrar ekonomisk tillväxt genom att investera i områden med tillväxt och stark efterfrågan. Vid upphandling av entreprenörer och inköp av tjänster ställer vi krav och följer upp arbetsförhållanden/-arbetsmiljö, säkerhet mm för att också motverka användandet av svart arbetskraft vilket också skapar osund konkurrens.

HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN. Vi är en aktiv samarbetspartner till kommuner och ska arbeta för social hållbarhet genom insatser för ökad trivsel och trygghet såsom trygghetsvandringar, gott samarbete med hyresgästförening och ungdomar. Vi tar själva eller genom våra entreprenörer emot praktikanter och erbjuder sommarjobb till boende i våra områden. Vi ska tillhandahålla bra möjligheter för att sortera avfall och säkra förvaringar för cyklar och bilpoolslösningar där det är möjligt.

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

SBF BOSTAD AB

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING OCH RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Fondens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheterna påverkas därvid av ett antal faktorer, dels 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 Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

REFINANSIERING

SBF Bostads räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2020 till 1 220 003 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 dess allmänna förmåga att refinansiera sina lån och erlägga betalningar i enlighet med sina åtaganden, beror, bland annat, på fondens framtida resultat. Vissa delar av SBF Bostads framtida resultat beror av ekonomiska, finansiella, konkurrensrelaterade och andra faktorer som ligger utanför SBF Bostads kontroll. Om fonden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om fonden inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina 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

Som i alla investeringar finns ett antal osäkerhetsmoment att förhålla sig till. En viktig uppgift är att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda till bra hyresgäster, d v s att minimera vakanserna. Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för lägenheter gör att vakansrisken är relativt sett låg vad gäller hyresbostäder i Sverige. Lägesfaktor, tekniskt skick och driftskostnader är andra faktorer som måste kontrolleras för att uppnå ett gott driftsresultat. Slutligen måste den finansiella och regulatoriska risken som tillstånd, skattelagstiftningens utveckling, med mera hanteras.

Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värderingar av fastigheterna. Genom SBM, i egenskap av anlitad AIF-förvaltare, har SBF Bostad avtal med en förvaltare som tillsätter erforderliga resurser för att följa detta och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen. Samtliga fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderingsföretag för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed delägarnas, marknadsvärde på sina investeringar. Risker och osäkerhetsfaktorer är indirekt desamma för moderbolaget som för koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100% av alla sina dotterbolag.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolaget betalar inga arvoden till ledande befattningshavare, vd och styrelse arvodas från SBF Management AB, med ett undantag. Per-Åke Eliasson är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den oberoende personen är tillika ordförande och den ende som uppbär arvode, vilket föreslås bli 100 000 kr för 2021. För 2020 beslutades ett arvode om 100 000 kr för den oberoende personen.

VERKSAMHETSÅRET

RESULTATUTVECKLING JANUARI - DECEMBER 2020

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkterna ökade med 78% jämfört med 2019 och uppgick till 92 221 KSEK (51 889). Ökningen beror främst på de förvärv som gjorts både under 2019 och 2020, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter spelar in. Driftnettot ökade som en följd av detta med 65% och uppgick till 49 827 KSEK (30 242). Överskottsgraden för året uppgick till 54% (58,3%).

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -26 978 KSEK (-17 784). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes under andra halvåret 2019 samt under 2020.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -12 163 KSEK (-11 393), ökningen är hänförlig till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven vilket till viss del motverkats av lägre upplåningsräntor. Den genomsnittliga räntesatsen för 2020 var 1,34% för fonden, att jämföra med 1,59% för föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 10 685 KSEK (1 065). Förbättringen är främst hänförlig till ökade intäkter från förvärvade fastigheter som ökat mer än kostnaderna för central administration samt finansiella kostnader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 129 228 KSEK (31 816). Värdeförändringen förklaras av hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintligt bestånd. Avkastningskraven för fastigheterna på marknaden har även sjunkit under året vilket haft positiv effekt.

RESULTAT

Årets resultat före skatt uppgick till 143 957 KSEK (39 720). Efter skatter uppgick resultatet till 111 719 KSEK (31 442).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Marknadsvärdet per 31 december 2020 uppgick till 1 983 600 KSEK (947 400). Ökningen i marknadsvärdet förklaras till största delen av att under året har 19 fastigheter förvärvats i Borås, Huskvarna, Hörby, Karlskrona, Kalmar, Staffanstorps, och Trelleborg för totalt 948 030 KSEK. Samtidigt har fonden avyttrat 2 fastigheter i Örkelljunga värderade till 73 200 KSEK. Fastigheterna såldes 4 000 KSEK över senaste värdering. Investeringar har uppgått till 32 142 KSEK (10 466) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter, vilket också påverkar marknadsvärdet.

BELÅNING OCH SÄKERHETER

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 1 220 003 KSEK (545 036), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under året. Belåning av fastigheterna har gjorts via Danske Bank, Handelsbanken, Laholms Sparbank, SBAB och Tjustbygdens Sparbank. Belåningsgraden uppgick till 61,5% en ökning med 4 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatteskuld har under perioden ökat med 31 508 KSEK till 40 106 KSEK, som en följd av orealiserade värdeförändringar samt skattemässig avskrivning i fastighetsbeståndet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under året har SBF Bostad AB, moderbolaget, genomfört fyra nyemissioner som totalt inbringade 197 626 KSEK. Under året har koncernen förvärvat 19 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 62 178 kvm. Förvärven ger helårseffekter på resultatet först 2021. En fastighet med uthyrningsbar yta om 8315 kvm har avyttrats.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 2 056 (- 5 051) KSEK. Resultatet efter skatt blev 2 056 (- 5 051) KSEK. Moderbolagets soliditet var 80,0% (95,4%) den 31 december 2020. Den största orsaken till resultatförbättringen är att mottagna koncernbidrag under 2020 var större än tidigare år. Övriga kostnader har dock ökat under året då behovet av rådgivning i olika former har ökat.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Den 1 februari 2021 tillträdde fastigheten Linnéan 1 i centrala Skövde via bolag. Fastigheten som färdigställdes 2019 har 48 lägenheter och en total uthyrningsbar yta uppgående till 3 215 kvm. Fastigheten förvärvades för ett överenskommet marknadsvärde om 114 000 KSEK.

Den 9 februari 2021 offentliggjordes beslut om nyemission i SBF Bostad AB om högst 10 000 aktier av serie A, vilket kan tillföra bolaget högst 113 000 KSEK kronor och öka aktiekapitalet med högst 400 000 kronor. Teckningstiden är fastställd till 8 – 26 mars 2021. Teckningskursen 11 300 kronor per aktie av serie A, var villkorad av att extra bolagsstämma den 15 februari 2021 skulle fatta beslut om uppdelning av aktier (s.k. aktiesplit) så att varje befintlig aktie delas upp i fem aktier (5:1). Bolagsstämman fattade beslut enligt förslag och den 16 februari 2021 offentliggjorde styrelsen beslut om verkställande av aktiesplit, vilket innebar att sista dag för handel före aktiesplit var den 19 februari 2021 och första dag för handel efter split var den 22 februari 2021.

FRAMTIDA UTVECKLING

Målsättningen för 2021 är att fortsätta fondens tillväxtresa genom emissioner och via egna intjänade medel. Det nya kapitalet skall användas till förvärv av nya fastigheter och på så en mer kostnadseffektiv förvaltning. Efter tillträde av Linnéan 1 i Skövde, den 1 februari 2021, kommer marknadsvärdet på fastighetsbeståndet att uppgå till 2,1 miljarder kronor. Med ett starkt år bakom oss ser vi fram emot att fortsätta leverera till er investerare under 2021

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	92,2	51,9	32	19,1
Driftnetto	49,8	30,9	18,2	8,7
Överskottsgrad	54,0%	58,3%	56,9%	45,3%
Belåningsgrad	61,5%	57,5%	59,9%	61,2%
Soliditet	37,2%	46,9%	49,2%	49,7%

-

-

**Ekonomisk översikt för
Moderbolaget (MSEK)**

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7,3	5,5	-	-
Rörelseresultat	-10,1	-4,1	-3,5	-2,5
Finansiella kostnader	-1,4	-5,0	-2,7	-2,1
Soliditet	81,3%	95,4%	92,5%	98,3%

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV BOLAGETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

	SEK
Fritt eget kapital	
- Varav överkursfond	643 804 815
- Balanserade vinstmedel	-32 841 146
- Året Resultat	2 056 172
	<u>613 019 841</u>
disponeras så att	
till ägare av A-aktier utdelas	19 491 000
till ägare av stamaktier utdelas	0
i ny räkning överföres	<u>593 528 841</u>
	613 019 841
Utdelning per A-aktie (förslag) efter split, kr	300
Antal A-aktier vid periodens (före split) slut, st	12 994
(Antal A-aktier vid periodens slut, efter split)	64 970

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

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

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT SBF BOSTAD AB (PUBL)

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

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

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

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

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

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

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

SBF Bostad bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016. Bolagets företagsnamn är SBF Bostad AB (publ), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr.

är 559056-4000. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt.

ÄGARE OCH AKTIEN

Genom aktieägarnas deltagande via stämman främjas en avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och bolagsledning. Maktbalans skapas också då SBF Bostads verksamhet styrs av Finansinspektionen godkända prospekt. I prospektet har det klart definierats vilken typ av investeringsverksamhet som bolaget får utföra samt vilka tillgångar som omfattas. Därutöver är dessa tillgångars geografiska beskaffenhet tydligt definierad i prospekt.

Bolagets aktiekapital uppgick till 3 750 KSEK per den 31 december 2020, fördelat på 12 875 A-aktier och 2 500 Stamaktier. Varje A-aktie berättigar innehavaren till 1 röst på bolagsstämman, medan varje Stamaktie berättigar innehavaren till 10 röster på bolagsstämman. Endast en ägare innehar mer än 10% av kapitalet, SBF Management, som innehar 16,26%. Endast en aktieägare har mer än 10% av rösterna, SBF Management AB med 66,01% av rösterna.

Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till cirka 670 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 bolagsstämman om styrelsen anser det befogat. Styrelsen skall kalla till extra bolagsstämman om en aktieminoritet med sammanlagt minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget begär detta. Detsamma gäller om revisorerna begär att en extra bolagsstämman skall hållas. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver svenska

aktiebolagslagen att beslut tas med kvalificerad majoritet. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes tidning samt genom annons i Dagens Industri. Utöver det offentliggörs kallelsen även på bolagets webbplats. Bolaget annonserar även detta via nyhetstjänsten Cision där bolagets intressenter har möjlighet att prenumerera på bolagets hela informationsgivning.

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Antalet biträden skall anges i anmälan. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren äger. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Sådan begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast fem veckor innan stämman.

ÅRSSTÄMMOR SAMT EXTRA BOLAGSSTÄMMOR 2020

Bolaget har under 2020 haft följande stämmor: Årsstämma 2020-04-23. På årsstämma deltog samtliga som valdes till styrelsen för nästkommande period. Extra bolagsstämmor har inte hållits under 2020.

ÅRSSTÄMMA 2020

På årsstämman som hölls 2020-04-23 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, kunna besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner bolaget mot kontant betalning och/eller genom apport och/eller kvittning. På årsstämman bemyndigades styrelsen även att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A enligt villkor som offentliggjorts i kallelsen samt i stämmokommunikén.

VALBEREDNING

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

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

STYRELSEN

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

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

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

i SBF Management AB har en majoritet av oberoende styrelseledamöter.

STYRELSENS MEDLEMMAR

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

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

Jonas Berg född 1965, utbildad civilekonom ledamot, sedan den 16 oktober 2019. CFO i koncernen. Tidigare CFO och delägare i Genesta Property Nordic AB. Dessförinnan verksam i seniora befattningar hos bland annat SEK Financial Advisors AB, Securum AB samt Venantius AB. Innehar inga aktier i bolaget

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 2020 hölls totalt 23 styrelsemöten.

Möte:	Typ av möte
200131 nr 66	Per Capsulam
200221 nr 67	Styrelsemöte
200228 nr 68	Per Capsulam
200318 nr 69	Styrelsemöte
200319 nr 70	Styrelsemöte
200409 nr 71	Per Capsulam
200416 nr 72	Per Capsulam
200423 nr 73	Konstituerande
200616 nr 74	Per Capsulam
200617 nr 75	Per Capsulam
200622 nr 76	Per Capsulam
200624 nr 77	Per Capsulam
200819 nr 78	Styrelsemöte
201013 nr 79	Per Capsulam
201015 nr 80	Styrelsemöte

201022 nr 81	Per Capsulam
201027 nr 82	Styrelsemöte
201027 nr 83	Styrelsemöte
201209 nr 84	Per Capsulam
201209 nr 85	Styrelsemöte
201211 nr 86	Styrelsemöte
201215 nr 87	Styrelsemöte
201221 nr 88	Per Capsulam

Styrelsemedlemmar under året	Deltagit/Antal
Per-Åke Eliasson, Ordf.	23/23
Johan Grevelius	23/23
Jonas Berg	23/23

Per-Åke Eliasson är den av de tre styrelseledamöterna som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den oberoende personen är tillika ordförande och den ende som uppbär arvode om 100 000 kr per år. Styrelsens uppgifter är Regel 3 i Koden och behandlas enligt ovan.

STYRELSENS STORLEK OCH SAMMANSÄTTNING

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

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

STYRELSELEDAMOTS UPPDRAG SAMT STYRELSE-ORDFÖRANDE

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

STYRELSENS ARBETSFORMER

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

vis skapas en god genomlysning av såväl SBF Bostad som den valda förvaltaren.

UTVÄRDERING AV STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

Fonden saknar utöver verkställande direktör och styrelse helt personal och därmed övriga ledande befattningshavare.

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

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

INTERN KONTROLL

Bolagets interna kontroll utgörs av uppföljningar av verksamheten utifrån VD:s rapporteringar till styrelsen. Utöver detta har bolaget 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 ersättningsskyldighet. Enligt SBF Bostads bolagsordning ska bolaget ha en revisor eller ett auktoriserat revisionsbolag. SBF Bostads revisor är

KPMG AB med Mattias Lötbörn som huvudansvarig revisor.

OUTSOURCING OCH DELEGERING

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

LAG OM FÖRVALTARE AV ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

För att kunna göra en komplett bedömning av styrelsens, ledningens samt ägarnas arbete med bolagsstyrning inom bolaget behövs även en redogörelse över det tvingande regelverk som finns inom den lag som infördes 2013 – Lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Lagens syfte var att ytterligare förstärka konsumentskyddet med olika kontrollfunktioner runt alternativa investeringsfonder.

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

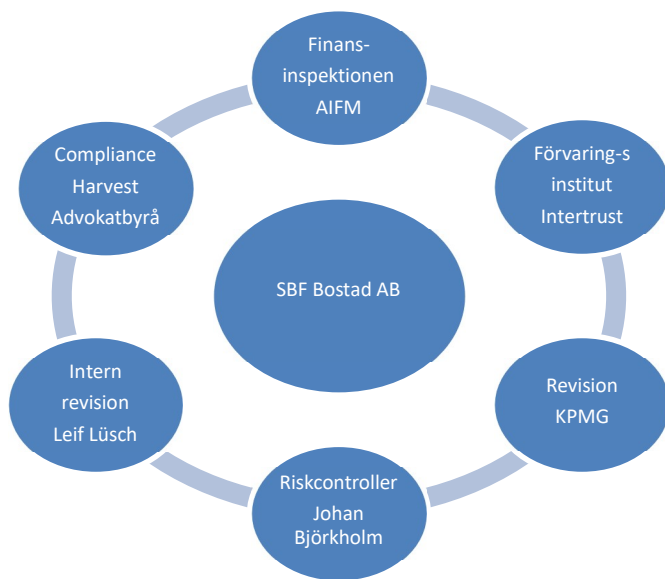
Förvaringsinstitutet Intertrust kontrollerar bl.a. att förvärvade objekt uppfyller de krav som prospektet stipulerar.

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

Internrevisorn är styrelsens förlängda arm kring den interna kontrollen. Internrevisorn rapporterar till Styrelsen och får sitt uppdrag av Styrelsen. Styrelsen

instruerar internrevisorn att kontrollera de processer som de bedömer som särskilt viktiga för företaget.

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



Hos en LAIF-förvaltare finns även krav på ett stort antal Riktlinjer. Nedanstående lista representerar de riktlinjer som antagits av SBF Management 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

Efterlevnaden av dessa Riktlinjer kontrolleras av den externa compliance-avdelningen – det vill säga Harvest Advokatbyrå.

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

NET ASSET VALUE (NAV) VÄRDERING

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

Bolaget ska, i enlighet med NGMs börsregler, beräkna och offentliggöra NAV för A-aktien vid två tillfällen per år. Utifrån detta har Bolaget tagit fram nedan rutin för beräkning och offentliggörande av NAV. Beräkningen/härledningen av EPRA NAV redovisas i denna rapport på sid 19 och definitionen av EPRA NAV finns på sid 49.

- NAV eller EPRA NAV beräknas hel-, och halvårsvis och offentliggörs senast före utgången av följande månad efter aktuell period. Dessa NAV beräkningar är inte föremål för extern revision innan de offentliggörs och ska anses som preliminära tills aktuell rapport offentliggörs. Utdelning A-aktie.
- Eventuella väsentliga förändringar mellan den preliminära och den slutliga NAV beräkningen

offentliggörs i samband med offentliggörandet av aktuell rapport för perioden.

- Stamaktierna är, enligt prospektet, berättigade till vinstdelning om 20 procent av bolagets avkastning som överstiger bolagets jämförelseränta (SSVX 90 dagar under aktuell period) och beräknas enligt principen s.k. "high-water mark". Det vill säga bolaget måste, på ackumulerad basis, leverera en avkastning som överstiger bolagets jämförelseränta för att stamaktierna skall ha rätt till vinstdelning. Stamaktiens eventuella vinstdelning ska vara avskild när NAV för A-aktien beräknas.
- NAV beräkningen tar inte hänsyn till eventuella transaktionsomkostnader som kan uppstå vid en försäljning.
- NAV beräkningen tar inte hänsyn till potentiella lag-, och marknadsförändringar som kan påverka exempelvis skatteeffekten och/eller försäljningspriset vid framtida försäljningar, utan beräkningen utgår från marknadsvärde.
- Bolaget fastställer aktuellt marknadsvärde genom externa och interna värderingar.
- Beräkning av NAV hanteras av AIF-förvaltarens oberoende värderingsfunktion. NAV beräkningen ska, innan den godkänns och kommuniceras till andelsägarna, presenteras för den verkställande direktören för att ge denne tillfälle att lämna synpunkter. Beslut om godkännande av värderingen görs dock av den oberoende värderingsfunktionen.

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i KSEK	Not	2020	2019
Hysesintäkter	2	92 221	51 889
Fastighetskostnader	3,5	-42 394	-21 647
Driftnetto		49 827	30 242
Central administration	4,6,26	-26 979	-17 784
Finansiella intäkter	8	436	52
Finansiella kostnader	9	-12 599	-11 445
Förvaltningsresultat		10 685	1 065
Resultat fastighetsförsäljningar	15	4 045	6 839
Orealiserade värdeförändringar	15	129 228	31 816
Resultat före skatt		143 958	39 720
Aktuell skatt på årets resultat	11	-514	-507
Uppskjuten skatt	11	-31 725	-7 771
Årets resultat		111 719	31 442
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		111 719	31 442
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	12,13	1 788	503
Resultat per A-aktie före utspädning, kr *	12,13	1 704	665

* Ingen utspädning eller potentiell utspädning förekommer (resultatet är efter genomförd split)

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalt kapital		6 694	-
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	1 983 600	947 400
Förutbetalda kostnader	17	-	31 950
Uppskjutna skattefordringar	11	94	94
Summa anläggningstillgångar		1 990 388	979 444
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		127	29
Fordringar hos koncernföretag	26	2 564	17 647
Skattefordran		1 627	13
Övriga fordringar		1 362	936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 120	498
		6 800	19 123
Kortfristiga placeringar	19	-	15 153
Likvida medel	20	85 352	71 953
Summa omsättningstillgångar		92 152	106 229
SUMMA TILLGÅNGAR		2 082 540	1 085 673

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	21	3 075	2 378
Inbetalt ej registrerat aktiekapital		-	2
Tecknat ej registrerat aktiekapital		24	-
Övrigt tillskjutet kapital	21	643 806	478 724
Balanserat resultat inkl. årets resultat		128 733	28 296
Summa eget kapital		775 638	509 400
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 116 003	199 495
Uppskjuten skatteskuld	11	40 106	8 598
Summa långfristiga skulder		1 156 109	208 093
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	104 000	345 541
Leverantörsskulder		4 906	3 093
Skulder till koncernföretag	26	4 343	2 280
Skatteskulder		2 659	684
Övriga skulder		1 014	1 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 871	15 286
Summa kortfristiga skulder		150 793	368 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 082 540	1 085 673

RAPPORT Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2019-12-31	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 623	283 326	4 811	289 760
Totalresultat 1 januari - 31 december 2019	-	-	31 442	31 442
Nyemission	755	196 606	-	197 361
Inbetalt ej registrerat aktiekapital	2	-	-	2
Emissionskostnader	-	-1 208	-	-1 208
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
Utgående eget kapital 2019-12-31	2 380	478 724	28 296	509 400

Eget kapital per 2020-12-31	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 380	478 724	28 296	509 400
Totalresultat 1 januari - 31 december 2020	-	-	111 719	111 719
Nyemission	695	190 237	-	190 932
Tecknat ej registrerat kapital	24	6 670	-	6 694
Emissionskostnader	-	-31 825	-	-31 825
Utdelning	-	-	-11 282	-11 282
Utgående eget kapital 2020-12-31	3 099	643 806	128 733	775 638

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i KSEK	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		10 685	1 065
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		3 954	4 695
Betald skatt		-153	-565
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 486	5 195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		13 937	-15 152
Förändring rörelseskulder		22 179	11 017
Kassaflöde från löpande verksamheten		50 602	1 060
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	15,22	-948 030	-447 666
Avyttring av fastigheter via bolag	15,20	73 200	29 000
Investering i befintliga fastigheter		-32 142	-10 466
Investering i anläggningsrelaterade fordringar		0	-13 134
Investering i kortfristiga placeringar		15 153	-51
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-891 819	-442 317
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		190 932	196 155
Upptagande av lån		716 864	285 471
Amortering av lån		-41 898	-27 437
Utbetald utdelning		-11 282	-7 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		854 616	446 232
Årets kassaflöde		13 399	4 975
Likvida medel vid årets början		71 953	66 978
Likvida medel vid årets slut		85 352	71 953
Erlagda räntor		-9 877	-6 616
Erhållna räntor		0	52

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	7 279	5 477
Övriga kostnader		-17 404	-9 560
Rörelseresultat		-10 125	-4 083
Resultat från andelar i dotterbolag	7	-	-
Finansiella intäkter	8	-	52
Finansiella kostnader	9	-1 371	-5 009
Resultat efter finansiella poster		-11 496	-9 040
Bokslutsdispositioner	10	13 552	3 989
Resultat före skatt		2 056	-5 051
Aktuell skatt på årets resultat	11	-	-
Årets resultat		2 056	-5 051
Årets totalresultat är lika med årets resultat			

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbetalt kapital		6 694	-
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	350	300
Egna Aktier		52	-
Förutbetalda kostnader	17	-	31 950
Summa anläggningstillgångar		7 096	32 250
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	26	707 499	362 465
Övriga fordringar		362	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	69	50
		707 930	362 548
Kortfristiga placeringar	19	-	15 153
Kassa och Bank	20	42 707	71 598
		42 707	86 751
Summa omsättningstillgångar		750 637	449 299
SUMMA TILLGÅNGAR		757 733	481 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	3 075	2 378
Inbetalt ej registrerat kapital		-	2
Tecknat ej registrerat aktiekapital		24	-
Fritt eget kapital			
Överkursfond		643 806	478 724
Balanserade Vinstmedel		-32 842	-16 508
Årets resultat		2 056	-5 051
Summa fritt kapital		613 020	457 165
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		273	265
Skulder till koncernföretag	26	138 664	21 159
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 677	580
Summa kortfristiga skulder		141 614	22 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		757 733	481 549

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2019-12-31	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 623	283 326	-8 551	276 398
Årets total resultat 1 januari-31 december 2019	-	-	-5 051	-5 051
Nyemission	755	196 606	-	197 361
Inbetalt ej registrerat aktiekapital	2	-	-	2
Emissionskostnader	-	-1 208	-	-1 208
Utdelning	-	-	-7 957	-7 957
Utgående balans per 2019-12-31	2 380	478 724	-21 559	459 545

Eget kapital per 2020-12-31	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 380	478 724	-21 559	459 545
Årets total resultat 1 januari-31 december 2020	-	-	2 056	2 056
Nyemission	695	190 237	-	190 237
Tecknat ej registrerat kapital	24	6 670	-	6 694
Emissionskostnader	-	-31 825	-	-31 825
Utdelning	-	-	-11 282	-11 282
Utgående balans per 2020-12-31	3 099	643 806	-30 785	616 120

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i KSEK	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 056	-5 051
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet		1 370	4 695
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 426	-356
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		-345 382	-169 462
Förändring rörelseskulder		119 609	-575
Kassaflöde från löpande verksamheten		-222 347	-170 393
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-50	-
Förvärv av egna aktier		-52	-
Förvärv av anläggningsrelaterade fordringar		-	-13 134
Lämnat aktieägartillskott		-1 370	-
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar		125	-
Förvärv av kortfristiga placeringar		-	-51
Avyttringar av kortfristiga placeringar		15 153	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		13 806	-13 185
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		190 932	196 155
Utbetald utdelning		-11 282	-7 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		179 650	188 198
Årets kassaflöde		-28 891	4 620
Likvida medel vid årets början		71 598	66 978
Likvida medel vid årets slut		42 707	71 598
Erlagd ränta		-	-
Erhållen ränta		-	52

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 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 SBF Management AB, organisationsnummer 556644-0870.

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 2020.

Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Årsredovisningslagen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, gäller även för koncernen. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer förutom det som anges under Redovisningsprinciper moderbolag.

SEGMENTSREDOVISNING

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

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att

den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste KSEK.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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

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

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.

TILLGÅNGSFÖRVARV

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 vid förvärvstillfället, utan eventuella avdrag på köpeskillingen hänförliga till uppskjuten skatt redovisas som en orealiserad värdeförändring på fastigheten vid tidpunkten för förvärvet.

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

TRANSAKTIONER SOM ELIMINERAS VID KONSOLIDERINGEN

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

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

INTÄKTER

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som

förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Enligt IFRS 15 övergår kontrollen över fastigheten i första hand när risker och förmåner övergår, men hänsyn tas även till andra kriterier såsom beslutanderätt i form av majoritet av röster eller annan beslutanderätt över tillgången. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultat förs i den period de avser.

LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Bolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden. Då bolaget nästan uteslutande hyr ut bostäder så är den genomsnittliga kontraktstiden 3 månader.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten, dock om de temporära skillnader som förelåg vid förvärvstidpunkten av ett tillgångsförvärv minskar redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till denna minskning. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

KAPITALANSKAFFNINGSKOSTNADER

Kapitalanskaffningskostnader redovisas från och med 2020 med direkt avdrag från eget kapital istället för att tas upp som finansiell kostnad.

RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen baseras på antalet aktier vid räkenskapsårets ingång. Därefter har antal aktier,

respektive emission, viktats utifrån antal dagar mellan slutlikvid-datum och balansdagen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella instrument

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultatet beroende på bolagets affärsmodell.

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

1. den innehås inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehå finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
2. de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade

priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångar och skuldens marknadssituation. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

LIKVIDA MEDEL

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank som kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader sedan anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

KUNDFORDRINGAR

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

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde och förfaller inom 30 dagar.

ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. I de fall SBF:s anskaffningsvärde bedöms överensstämma med definitionen av verkligt värde i IFRS 13 används anskaffningsvärdet som verkligt värde även omedelbart efter initial redovisning av förvaltningsfastigheterna till dess att information från fastighetsmarknaden föranleder en omvärdering. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

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

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

- *nivå 3* - icke observerbara priser, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker.

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

Värderingsmetodik

Vägledande för den oberoende externa värderingen är antaganden och bedömningar som gjorts med hänsyn tagen till förändringar som skett på marknaden samt eventuella händelser i fastigheterna som kan vara värdepåverkande till exempel uthyrningar, uppsägningar, investeringar m m. Övrigt underlag utgörs av ortsprisinformation i olika databaser. Svenska Bostadsfondens egen framtagna ortsanalys utgör ett viktigt underlag för information om marknadsförutsättningar på respektive ort. Värderingarna utförs med en avkastningsmetod, där en kassaflödeskalkyl per fastighet kompletteras med en ortspris-/transaktionsbaserad metod. I denna görs en prognos över in- och utbetalningar under kalkylperioden. Ett restvärde bedöms för fastigheten vid kalkylperiodens slut. Nuvärdet av framtida betalningsströmmar tillsammans med nuvärdet av restvärdet speglar bedömt marknadsvärde. Rimligheten i de resultat som erhålls från kassaflödeskalkylen har kontrollerats mot olika typer av nyckeltal från marknaden, t ex värde per kvadratmeter och värde i relation till taxeringsvärde. Restvärde beräknas utifrån att ett bedömt direktavkastningskrav sista kalkylåret, s k exit yield, appliceras på bedömt driftnetto efter sista kalkylåret. Kassaflödesberäkningen utgår från en ortbaserad och transaktionsbaserad modell.

Nedskrivningar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. För Finansiella tillgångar värderas förlustreserven till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster för återstående löptid, förutom för finansiella tillgångar där kreditrisken inte ökat väsentligt och värderas till 12 månaders förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade

modellen tillämpas för hyresfordringar, avtalstillgångar och kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i rapport över finansiell ställning till upplupet anskaffningsvärde, dvs netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Med eventalförpliktelse 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.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

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

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten enligt IFRS 15 övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

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

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

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAG

Redovisningsprinciper

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

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

Aktier i dotterbolag

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

Anteciperade utdelningar

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

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatt

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

FINANSIELLA GARANTIER

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

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

ESEF

Beslut har fattats inom EU att ge medlemsstaterna rätt att skjuta upp rapporteringen enligt ESEF ett år. En lagändring föreslås träda i kraft den 15 mars 2021 med tillämpning från och med 1 januari 2021 som innebär att den första rapportering enligt ESEF sker av årsredovisningen avseende 2021. SBF Bostad AB (publ) kommer av det skälet inte att upprätta en årsredovisning för 2020 enligt ESEF.

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Kapitalhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som

nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen.

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

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

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKEN. 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 $\pm 1\%$ ger en effekt på resultatet före skatt med $\pm 12\,200$ KSEK.

Kredit- och motpartsrisk

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

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

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

kunderna, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om

kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA, FORTS

NOT 2 HYRESINTÄKTER

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

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

<i>Koncernen</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hyresvärde	94 517	52 681
Vakanser	-3 136	-1 844
Övriga intäkter	839	1 052
Summa	92 220	51 889

<i>Moderbolaget</i>		
Förvaltningsarvode dotterbolag	7 279	5 477
Summa	7 279	5 477

NOT 3 PERSONALKOSTNADER

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antal personer i styrelsen	3	3
Varav kvinnor	-	-

NOT 4 ARVODE TILL REVISIONSBOLAG

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

<i>Koncernen</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Revisionsuppdrag	830	1 587
Övriga uppdrag	-	-
	830	1 587
<i>Moderbolaget</i>		
Revisionsuppdrag	325	1 405
Övriga uppdrag	-	-
	325	1 405

NOT 5 FASTIGHETSKOSTNADER

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

<i>Koncernen</i>	<u>2 020</u>	<u>2 019</u>
Fastighetskostnader drift	31 119	12 188
Reparation och underhåll	10 595	4 690
Övrigt	680	4 769
	<u>42 394</u>	<u>21 647</u>

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 Management AB och inbegriper kostnader för koncernledning och portföljförvaltning. SBF Bostad betalar inte någon ersättning till VD, utan dennes arvode betalas från SBF Management 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 regelterlevnad.

<i>Koncernen</i>	<u>2 020</u>	<u>2 019</u>
Management fee	9 233	5 365
Fördelade förvaltningskostnader	12 002	8 462
Övrig administration	5 743	3 957
	<u>26 978</u>	<u>17 784</u>

<i>Moderbolaget</i>	<u>2 020</u>	<u>2 019</u>
Övrig administration	17 353	9 560

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget har för 2020 ej anteciperat några utdelningar från dotterbolag.

<i>Moderbolaget</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

NOT 8 RÄNTEINTÄKTER

Koncernens och moderbolagets ränteintäkter är hänförliga till kortfristiga placeringar hos välrenommerade kreditinstitut, i detta fall hos SBAB, som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

<i>Koncernen</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Externa ränteintäkter	0	52
	0	52
<i>Moderbolaget</i>		
Externa ränteintäkter	0	52
	0	52

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

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

<i>Koncernen</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Externa räntekostnader	-9 878	-6 616
Finansieringskostnader	-	-4 695
Övriga	-2 721	-134
	-12 599	-11 445
<i>Moderbolaget</i>		
Finansieringskostnader	-	-4 695
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-1 371	-314
	-1 371	-5 009

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

<i>Moderbolaget</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Erhållna koncernbidrag	13 552	3 989
	13 552	3 989

NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

<i>Koncernen</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktuell skatt	-514	-507
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-31 724	-7 771
	32 238	-8 278
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-

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

En avstämning mellan årets redovisade skatteintäkt (-kostnad) och den skatteintäkt (-kostnad) som skulle uppstå om skattesatsen 21,4% beräknats på Resultat före skatt visas nedan.

<i>Koncernen</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Redovisat resultat före skatt	143 958	3 971
	143 958	3 971
Beräknad skatt 21,4%	-30 807	-8 500
Ej skattepliktigt rearesultat	865	1 455
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-1 523	-580
Temporära skillnader utan motsvarande effekt på uppskjuten skatt	68	412
Ej aktiverade underskottsavdrag	-452	-1 011
Ändrad skattesats	-	7
Övrigt	-389	-61
Skatt på årets resultat	-32 238	-8 278
<i>Moderbolaget</i>		
Redovisat resultat före skatt	2 056	-5 051
	2 056	-5 051
Beräknad skatt 21,4%	-440	1 081
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	0	-69
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-293	0
Utnyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	733	-
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag	-	-1 012
Skatt på årets resultat	0	0

Uppskjuten skattefordran

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

<i>Koncernen</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående saldo	94	94
Förändring underskottsavdrag	-	-
Uppskjuten skattefordran	94	94

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld beskrivs i nedan tabeller.

<i>Koncernen</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Avseende temporära skillnader fastigheter	39 030	8 162
Avseende obeskattade reserver	1 076	436
Summa uppskjuten skatteskuld	40 106	8 598

Årets förändring i uppskjuten skatt:

<i>Koncernen</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående balans	8 598	659
Avseende värdeförändringar fastigheter	30 634	7 538
Uppskjuten skatt avyttrade fastigheter	234	19
Avseende förändring av obeskattade reserver	640	232
Uppskjuten skatteskuld	40 106	8 598

Det skattemässiga underskottet i SBF Bostad AB är 6 865 (10 292) KSEK. Se tabellen nedan.

Temporära skillnader och förlustavdrag som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar

Uppskjuten skattefordran

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förlustavdrag	6 865	10 292

NOT 12 RESULTAT PER AKTIE OCH HÄRLEDNING AV EPRA NAV

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

	2020	2019
Resultat efter skatt	111 719	31 442
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90dgr)	-	-
Kvar att vinstdela	111 719	31 442
80% till A-aktieägare	89 375	25 154
100% av tröskelvärdet	-	-
S:a hänförligt till A-aktieägare	89 375	25 154
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie (efter split), kronor *	1 703,97	665,15
20% till Stamaktieägare	22 344	6 288
Resultat per genomsnittligt antal Stamaktie (efter split), kronor	1 787,50	503,07
Genomsnittlig räntesats för Statsskuldsväxel 90 dgr under resp. år.	neg	neg

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

Resultat per genomsnittlig stamaktie har räknats om med hänsyn till att varje befintlig aktie delas upp i Fem aktier (5:1) enligt beslut på extra bolagstämma 16 februari 2021.

Härledning av EPRA

NRV

	2020-12-31	2019-12-31
Utgående Eget kapital	775 638	509 400
Avdrag stam-aktiekapital	-500	-500
Återläggning Uppskjuten skatt	40 106	8 598
Beräknad upplupen vinstdelning	-31 702	-8 741
EPRA NAV hänförligt till A-aktieägare	784 281	508 757
Antal A-aktier	12 994	9 402
EPRA NRV per A-aktie (kr)	60 357	54 112

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. Per 2019-12-31 fanns 9 aktier där emissionslikvid betalats in till bolaget, men där aktierna ännu ej hunnit registreras hos Bolagsverket.

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

Av de 798 aktier som tecknades i 2020-12-13 registrerades 119 A Aktier i januari 2021

Aktieslag	Ingående balans	Emission	Emission	Emission	Utgående balans
	2019-01-01	2019-03-21	2019-06-26	2019-12-23	2019-12-31
A-aktier	5 615	1 619	1 290	878	9 402
Stamaktier	2 500	-	-	-	2 500
Total antal aktier	8 115	1 619	1 290	878	11 902
					Genomsnitt 2019
Genomsnitt A-aktier	5 615	1 264	664	19	7 563
Genomsnitt stamaktier	2 500	-	-	-	2 500

NOT 14 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Varav överkursfond	643 804 815	478 723 567
Balanserat resultat	-32 841 146	-16 508 400
Årets resultat	2 056 172	-5 050 645
Summa	613 019 841	457 164 522
Utdelning A-aktie	19 491 000	11 282 400
Utdelning Stamaktie	0	-
Överförs i ny räkning	593 528 841	445 882 122
Summa	613 043 841	457 164 522
Utdelning per A-aktie (förslag) (efter split), kr	300	240
Antal A-aktier vid periodens slut, st	12 994	9 402
Antal A-aktier efter split	64 970	47 010
Utdelning per Stamaktie (förslag), kr	0	0
Antal Stam-aktier vid periodens slut, st	2 500	2 500

Efter periodens utgång har aktiesplit 5:1 genomförts

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

<i>Koncernen</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående balans	947 400	479 200
Förvärv	948 030	447 666
Avyttringar	-73 200	-21 748
Investeringar	32 142	10 466
Värdeförändring	129 228	31 816
Utgående balans	1 983 600	947 400
varav byggnader	1 551 416	732 380
<i>Koncernen</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förvärv av fastigheter via bolag	948 030	447 666

Direktinvesteringar i fastigheter	-	-
Summa förvärv av fastigheter	948 030	447 666

Avyttringar av fastigheter

Under året har två fastigheter avyttrats via försäljning av bolag

Koncern

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

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 2020. SBF Bostad marknadsvärderar förvaltningsfastigheterna internt 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 årliga externa värderingar av ett urval av fastigheterna. De externa värderingarna genomförs av oberoende fastighetsvärderare vilkas antaganden och värden utgör en viktig referens för SBF 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 driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 99 213 KSEK (46 894) uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5% skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda verkliga värdet med ca 257 071 (108 519) KSEK och 203 685 (87 942) KSEK nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedantabell.

SBF Bostads verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader i fråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga.

Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

Förändring direktavkastning	Förändring av driftnetto, %					
	KSEK	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	145 005	201 037	257 071	313 104	369 136
	-0,25%	15 365	67 986	120 607	173 229	225 850
	0,00%	-99 213	-49 606	0	49 606	99 213
	0,25%	-201 245	-154 324	-107 403	-60 482	-13 561
	0,50%	-292 713	-248 199	-203 685	-159 171	-114 657

Kvantitativa variabler som ligger grund för analysen är:

	Lägsta	Högsta	Snitt
Hyra/kvm (kr)	517	1 969	1 118
Driftnetto (tkr)	320	1 319	709
Direktavkastning	2,93%	5,90%	4,32%
Totalt antal kvm	125 828		

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	300	150
Årets investeringar	50	150
Akkumulerat anskaffningsvärde	350	300
Bokfört värde	350	300

Dotterbolag/Orgnr/Säte	Andel %	Antal andelar	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
SBF 14 Holding 1 AB, 559067-4536, Stockholm	100	500	50	50
SBF 14 Rådisan Fastighets AB, 559067-4569, Stockholm	100	500		
SBF 14 Osby Fastighets AB, 559067-4551, Stockholm	100	500		
SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, 559073-5840, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 1414 AB, 559073-5808, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 1415 AB, 559074-2820, Stockholm	100	500		
SBF 14 Holding 2 AB, 559102-9532, Stockholm	100	500	50	50
SBF 14 Fastigheter 16 AB, 559102-9540, Stockholm	100	500		
SBF 14 Berget Fastighets AB, 559102-9557, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 18 AB, 559102-9565	100	500		
SBF 14 Kronbrisen 1 Fastighets AB, 559125-4197, Stockholm	100	500		
SBF 14 Kronviborg AB, 556686-4269, Stockholm	100	1000		
SBF 14 Holding 3 AB, 559139-1650, Stockholm	100	500	50	50
SBF 14 Fastigheter 21 AB, 559139-1635, Stockholm	100	500		
SBF 14 Fastigheter 22 AB, 559139-1643, Stockholm	100	500		
SBF 14 Laholmskräftan fastighets AB, 559136-4053, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Norra Fastighets AB, 556693-1043, Stockholm	100	1000		
SBF 12 Getingen Fastigheter AB, 559073-5857, Stockholm	100	500		
SBF 14 Holding 4 AB, 559202-1900, Stockholm	100	500	50	50
SBF Bostad Fastigheter 27 AB, 559202-1884, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 28 AB, 559202-1918, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 29 AB, 559202-1876, Stockholm	100	500		
SBF 12 Lugna Björnen Fastigheter AB, 556941-3965, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 30 AB, 559202-1892, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Ehrenpreus Fastighets AB, 556992-5554, Stockholm	100	500		
SBF 14 Holding 5 AB, 559214-3365, Stockholm	100	500	50	50
SBF 12 Fastigheter 16 AB, 556992-5539, Stockholm	100	500		
SBF 12 Fastigheter 17 AB, 556992-5547, Stockholm	100	500		
SBF 12 Ystad Schultz KB, 969673-0622, Stockholm	100	-		
SBF Bostad Fastigheter 33 AB, 559224-6739, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Linnekulla Fastigheter AB, 556959-5217, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB, 556959-5225, Stockholm	100	500		
SBF 14 Holding 6 AB, 559228-2155, Stockholm	100	500	50	50
SBF Bostad Fastigheter 34 AB, 559228-2163, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 35 AB, 559228-2171, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 36 559228-2189, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 38 AB, 559228-2791, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 39 AB, 5559228-2809, Stockholm	100	500		
SBF Beckaprästen Fastighets AB, 556769-2958, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Trollet 2 Fastighets AB, 556941-4138, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Trollet 3 Fastighets AB, 556941-4088, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Bifrost Fastigheter. 556941-4054, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Champinjonen Fattigheter AB, 556941-4096, Stockholm	100	500		
Kommstart 2596 AB uät SBF Bostad Holding 7, 559278-0588	100	500	50	-
SBF Bostad Fastigheter 40 AB, 559278-0596, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 41 AB, 559278-2261, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 42 AB, 559278-2279, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 43 AB, 559278-2287, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Fastigheter 44 AB, 559278-2295, Stockholm	100	500		
SBF Inst 1 Kronblåsten AB, 556992-4987, Stockholm	100	500		
SBF Stanstorp Fastighets AB, 556906-4115, Stockholm	100	500		
SBF Instution Fastigheter 8145 AB, 559136-4038, Stockholm	100	500		
SBF Brågartorpets Fastighets AB, 556906-4743, Stockholm	100	500		
SBF Bostad Kvarnloke Huskvarna Fastighets AB, 559287-0645, Stockholm	100	500		
Summa			350	300

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER - LÅNGFRISTIGA

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<i>Koncernen & Moderbolaget</i>		
Vid årets början	31 950	23 608
Tillkommande betalningar under året	-	13 134
Avräkning mot utförda tjänster under året	-	-4 792
Nyemissionskostnad	-31 950	-
Summa	-	31 950

De förutbetalda kostnaderna avser betalningar för kontrakterade leveranser av tjänster från SBF Management AB. Avtalen löper över återstående investeringsperioden. Från och med 2020 bokförs dessa kostnader som Emissionskostnader direkt mot eget kapital.

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsförsäkring	458	279
Förutbetalda serviceavgifter	662	219
Summa	1 120	498
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda serviceavgifter	69	50
Summa	69	50

NOT 19 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Medel placeras hos välrenommerade kreditinstitut och uppgår till 0 KSEK (15 153) i koncernen och moderbolaget, moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

NOT 20 LIKVIDA MEDEL

Likvida medeluppgår till 85 352 KSEK (71 953) i koncernen och 42 707 KSEK (71 598) i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen.

NOT 21 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2020 till 3 075 KSEK (2 380) KSEK, fördelat på 2 500 (2 500) Stamaktier respektive 12 994 (9 402) aktier av serie A. Stamaktier i Bolaget berättigar till tio röster på bolagsstämma och A-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför rätt till andel i Bolagets utdelning. Se även not 12.

Ingen utspädning har skett under året. Kvotvärdet per aktie är 200 (200) kr.

Föreslagen utdelning per A-aktie för året 2020 är 300 kronor (240) kronor samt 0 kronor (0) per stamaktie.

	<u>2020-12-31</u>		<u>2019-12-31</u>	
	Antal	Kapital	Antal	Kapital
Stamaktier	2 500	500	2 500	500
A-aktier	12 994	2 575	9 402	1 880
Summa	15 494	3 075	11 902	2 380

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

NOT 22 FÖRETAGSFÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR AV BOLAG

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

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

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

Moderbolaget

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

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

Balanserade vinstmedel

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

Resultat per aktie

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

Av årets resultat är 8 519,85 kr per aktie (3 325,88) hänförligt till ägare av A-aktier och 8 937,52 kr per aktie (2 515,36) är hänförligt till Stam-aktieägarna. För att se uträkningen i sin helhet hänvisas till not 12 och 13.

NOT 23 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 1 220 003 KSEK (545 036), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under året. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank, Tjustbygdens sparbank. Belåningsgraden uppgick till 61,5% en ökning med 4 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år. Genomsnittlig ränta på lånen per 2020-12-31 uppgår till 1,34%

Koncernen

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående balans	545 036	287 002
Nya lån från kreditinstitut	716 864	285 471
Amortering av lån till kreditinstitut	-41 897	-27 437
Summa lån från kreditinstitut	1 220 003	545 036
Förfaller inom 1 år	104 000	345 541
Förfaller senare än 1 tidigare än 2 år	192 454	126 566
Förfaller senare än 2 tidigare än 3 år	156 054	72 929
Förfaller senare än 3 tidigare än 4 år	-	-
Förfaller senare än 4 år	767 495	-
Summa lån från kreditinstitut	1 220 003	545 036

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	12 716	5 983
Upplupna räntekostnader	-	-
Upplupen fastighetsskatt	7 404	3 008
Övriga upplupna kostnader	13 752	6 295
Summa	33 872	15 286

Moderbolaget

Revision	-	393
Förmedlingsprovision	2 167	-
Övriga upplupna kostnader	510	187
Summa	2 677	580

Samtliga upplupna kostnader förfaller inom 12 månader (12)

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

<i>Koncernen</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<u>Ställda säkerheter för skulder</u>		
Fastighetsinteckningar	1 244 772	567 745

Moderbolaget
Eventualförpliktelser

Borgen för dotterföretagens fastighets-krediter	1 244 772	567 745
---	-----------	---------

NOT 26 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE BOLAG

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med SBF Management AB avser kostnader för koncernledning och portföljförvaltning. Transaktioner med Svenska Bostadsfonden Services AB avser kostnader för fastighetsförvaltning. Under 2020 förvärvade fonden fastigheter från den närstående Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB till ett värde av 921,1 mkr. Under 2019 förvärvade fonden fastigheter från den närstående Svenska Bostadsfonden 12 AB till ett värde av 373,2 mkr. Vid förvärv från närstående fonder värderas fastigheterna alltid av två oberoende värderingsbolag, varefter ett medelvärde av de två värderingarna används i transaktionen. Någon reserv för förväntade kreditförluster redovisas inte av väsentlighetsskäl för fordringar på koncernföretag. Detta eftersom fordringarnas korta löptid gör att en sådan reserv för närvarande inte skulle uppgå till väsentliga belopp

Koncernen

Inköp från närstående	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Svenska Bostadsfonden Services AB	12 003	8 461
SBF Management AB	9 333	5 365
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	923 300	-
Svenska Bostadsfonden 12 AB	-	373 200
Summa	944 636	387 026

Fordran på närstående	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
SBF 12 Holding 1 AB	2	-
SBF inst 2 Hörby AB	1	-
Svenska Bostadsfonden institution 1 AB	1 649	-
SBF Management AB	180	-
Svenska Bostadsfonden Services AB	732	-
Svenska Bostadsfonden 12 AB	-	17 647
Summa	2 564	17 647

Skulder till närstående	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	1 550	-
SBF Institution 2 Fastigheter AB	50	-
Svenska Bostadsfonden Services AB	2 793	90
SBF Management AB	-	2 190
Summa	4 343	2 280

MODERBOLAGET

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Inköp av tjänster från närstående		
Svenska Bostadsfonden Services AB	10 418	6 233

Försäljning av tjänster till närstående		
Dotterbolag till SBF Bostad AB	7 279	5 477

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fordran på närstående		
Dotterbolag till SBF Bostad AB	705 667	362 465
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	1 649	-
SBF Management AB	180	-
Svenska Bostadsfonden Services AB	3	-
	707 499	362 465

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skulder till närstående		
Dotterbolag till SBF Bostad AB	137 925	18 879
SBF Management AB	0	2 190
Svenska Bostadsfonden Services AB	739	90
	138 664	21 159

NOT 27 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 9 februari 2021 offentliggjordes beslut om nyemission i SBF Bostad AB om högst 10 000 aktier av serie A, vilket kan tillföra bolaget högst 113 000 000 kronor och öka aktiekapitalet med högst 400 000 kronor. Teckningstiden är fastställd till 8 – 26 mars 2021. Teckningskursen 11 300 kronor per aktie av serie A, var villkorad av att extra bolagsstämma den 15 februari 2021 skulle fatta beslut om uppdelning av aktier (s.k. aktiesplit) så att varje befintlig aktie delas upp i fem aktier (5:1). Bolagsstämman fattade beslut enligt förslag och den 16 februari 2021 offentliggjorde styrelsen beslut om verkställande av aktiesplit, vilket innebär att sista dag för handel före aktiesplit var den 19 februari 2021 och första dag för handel efter split var den 22 februari 2021.

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 2021-03-30

Per Åke Eliasson
Ordförande

Johan Grevelius
VD/Ledamot

Jonas Berg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30
KPMG AB

Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Driftnetto</u>		
Hysesintäkter	92 221	51 889
Fastighetskostnader	-42 394	-21 647
Driftnetto	49 827	30 242
<u>Överskottsgrad %</u>		
Driftnetto	49 827	30 242
Hysesintäkter	92 221	51 889
Överskottsgrad %	54,0%	58,3%
<u>Belåningsgrad</u>		
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 220 003	545 036
Bokfört värde fastigheter per balansdagen	1 983 600	947 400
Belåningsgrad	61,5%	59,9%
<u>Genomsnittlig ränta på fastighetslån</u>		
Årsräntekostnad *	16 348	8 666
Räntebärande fastighetslån per balansdagen	1 220 003	545 036
Snittränta	1,34%	1,59%
*Årsräntekostnaden är beräknad utifrån följande:		
Resp. lån per balansdagen multiplicerat med gällande räntesats		
<u>Soliditet</u>		
Eget kapital per balansdagen	775 638	509 306
Balansomslutning per balansdagen	2 082 540	1 085 673
Soliditet	37,2%	46,9%

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

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

ÖVERSKOTTSGRAD

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

BELÅNINGSGRAD

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

EPRA NAV (ÄVEN KALLAT LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE ELLER JUSTERAT EGET KAPITAL)

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

GENOMSNITTLIG RÄNTA PÅ FASTIGHETSLÅN

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

SOLIDITET

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

GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

Beräkningen är gjord utifrån, IB antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal månader mellan likviddatum och balansdagen som gått.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Bostad AB, org. nr 559056-4000

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBF Bostad AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-52 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats och framgår på sidorna 13-18 i detta dokument. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter utgör en hög andel av koncernens balansomsättning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat för varje period. Av de skälen är värdering av förvaltningsfastigheter ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Redovisningen av fastigheternas värde per den 31 december 2020 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 utförts 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.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SBF Bostad AB för år 2020 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till SBF Bostad ABs revisor av bolagsstämman den 23 april 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan bolagets start 2016.

Stockholm den 30 mars 2021

KPMG AB

Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor