

Styrelsen och verkställande direktören för

Svenska Bostadsfonden 9 AB (publ)

Org nr 556745-9416

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Eget Kapital - koncernen	7
Kassaflödesanalys - koncernen	8
Resultaträkning - moderbolaget	9
Balansräkning - moderbolaget	10
Eget Kapital - moderbolaget	12
Kassaflödesanalys - moderbolaget	13
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Bostadsfonden 9 AB får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget, som skall äga och förvalta fastighetsbolag, är uppsatt att fungera som en fastighetsfond.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs med kapitalandel 89,9% av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870, med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Management AB och dess yttersta moderbolag AB Licenssystem, 556060-6815, med säte i Stockholm.

Verksamhetsåret

Resultatet efter skatt ökade som ett resultat av att Fondens samtliga fastigheter under året avyttrades genom försäljning av helägda dotterbolag.

Totalt avyttrades 9 fastigheter, 306 lägenheter och fem lokaler med en totalyta om 22 963 kvm. Fastigheterna var belägna i Laholm, Huskvarna, Åstorp, Karlskrona samt Kävlinge.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 19,2 MSEK (föregående år 21,6 MSEK).

Rörelseresultatet blev 4,8 MSEK (5,6 MSEK), en minskning med 0,8 MSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till 14,3 MSEK (-0,8 MSEK) en ökning med 15,1 MSEK.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 14,4 MSEK (0,0 MSEK). Resultatet efter skatt blev 14,4 MSEK (-1,0 MSEK).

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	19,2	21,6	18,9	20,9	18,5
Rörelseresultat	4,8	5,6	7,1	6,7	5,7
Resultat före skatt	15,2	0,2	1,1	0,5	-0,7
Soliditet	80%	39%	40%	40%	42%
Förvaltd yta (kvm) 31 /12	0	22 963	22 963	22 533	20 340

Ekonomisk översikt för moderbolaget (MSEK)

Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiellt netto	14,4	-3,3	0,5	-1,7	2,6
Soliditet	80%	97%	97%	98%	99%

Soliditet.

Justerat eget kapital plus ägarlån vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

Framtida utveckling

I samband med försäljning av fastighetsbolagen löstes samtliga krediter och bolaget har därmed inte längre några ränterisker eller andra finansiella risker.

Arbetet med fondens avveckling avslutas under 2017. Återbetalning beräknas ske av samtliga vinstandelslån och förlagslån, inklusive upplupen ränta, senast under våren 2017.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

ingående fritt eget kapital	2 371 820
årets resultat	<u>14 429 879</u>
Kronor	16 801 699

disponeras så att

till ägare av preferensaktier A utdelas	3 726 594
till ägare av preferensaktier B utdelas	5 360 280
till ägare av stamaktier utdelas	7 315 000
i ny räkning överföres	<u>399 825</u>
Kronor	16 801 699

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

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

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kostnadsslagsindelad (KSEK)			
Hysesintäkter		19 206	21 609
Fastighetskostnader	2	<u>-12 246</u>	<u>-13 893</u>
Driftsnetto		6 960	7 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-1 197</u>	<u>-1 253</u>
Bruttoresultat		5 763	6 463
Central administration	2, 3	-1 005	-840
Vinst försäljning fastigheter		<u>43 402</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		48 160	5 623
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	6	102	66
Finansiella kostnader	7	<u>-33 100</u>	<u>-5 480</u>
Resultat efter finansiella poster		15 162	209
Skatt på årets resultat	9	<u>-884</u>	<u>-962</u>
Årets resultat		14 278	-753

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	11	0	223 309
Inventarier	12	0	437
Pågående nyinvesteringar	13	0	156
		<u>0</u>	<u>223 902</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	15	0	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16	0	3 557
		<u>0</u>	<u>3 557</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		0	227 459
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	4
Fordringar hos koncernföretag		0	311
Övriga fordringar		0	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	156
		<u>0</u>	<u>750</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		99 183	7 084
<u>Kassa och bank</u>		41 227	19 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		140 410	27 097
SUMMA TILLGÅNGAR		140 410	254 556

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		511	511
Övrigt tillskjutet kapital		5 539	5 539
Balanserat resultat inkl årets resultat		11 262	-2 968
		<u>17 312</u>	<u>3 082</u>
SUMMA EGET KAPITAL		17 312	3 082
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	0	75
Övriga avsättningar	18	0	3 179
		<u>0</u>	<u>3 254</u>
SKULDER			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Vinstandelslån	19	69 400	69 400
Förlagslån	19	25 650	25 650
Skulder till kreditinstitut	20, 22	0	146 038
		<u>95 050</u>	<u>241 088</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		40	672
Skatteskulder		0	515
Övriga skulder		0	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	28 008	5 921
		<u>28 048</u>	<u>7 132</u>
SUMMA SKULDER		123 098	248 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 410	254 556

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
(KSEK)**

	<u>Aktiekapital</u>	2015 <u>Övrigt tillskjutet</u>	<u>Balanserat resultat</u>
Belopp vid årets ingång	511	5 539	-2 168
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Lämnad utdelning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-47</u>
<i>S.a transaktioner med koncernens ägare</i>	0	0	-47
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-753</u>
Belopp vid årets utgång	511	5 539	-2 968

	<u>Aktiekapital</u>	2016 <u>Övrigt tillskjutet</u>	<u>Balanserat resultat</u>
Belopp vid årets ingång	511	5 539	-2 968
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Lämnad utdelning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-48</u>
<i>S.a transaktioner med koncernens ägare</i>	0	0	-48
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14 278</u>
Belopp vid årets utgång	511	5 539	11 262

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (KSEK)	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	15 162	209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 197	1 253
Vinst från försäljning av anläggningstillgångar	-43 402	0
Övriga poster	28 850	763
Betald skatt	-14	-33
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 793</i>	<i>2 192</i>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	439	929
Förändring kortfristiga skulder	-5 322	-1 282
Kassaflöde från löpande verksamheten	-3 090	1 839
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga fastigheter	-8 161	-3 069
Förvärvade inventarier	0	-19
Försäljning av anläggningstillgångar		
Försäljning av fastigheter	271 089	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	262 928	-3 088
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån efter emissionskostnader	10 000	10 000
Amortering av lån	-156 038	0
Utbetald utdelning	-48	-47
Förändring av räntebärande koncernmellanhavanden	311	1 937
Förändring av kortfristiga placeringar	-92 099	-23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-237 874	11 867
Årets kassaflöde	21 964	10 618
Likvida medel vid årets början	19 263	8 645
Likvida medel vid årets slut	41 227	19 263
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Erhållen ränta	102	66
Erlagd ränta	-4 250	-4 717

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kostnadsslagsindelad (KSEK)			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	<u>-1 005</u>	<u>-840</u>
Rörelseresultat		-1 005	-840
Resultat från finansiella investeringar			
Utdelningar på aktier	5	4 740	749
Resultat från andelar i koncernföretag	5	41 947	0
Finansiella intäkter	6	102	66
Finansiella kostnader	7	<u>-31 354</u>	<u>-3 259</u>
Resultat efter finansiella poster		14 430	-3 284
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	8	<u>0</u>	<u>3 275</u>
Resultat före skatt		14 430	-9
Skatt på årets resultat	9	<u>0</u>	<u>-947</u>
Årets resultat		14 430	-956

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	14	100	400
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16	0	3 557
		<u>100</u>	<u>3 957</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100	3 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		4 740	70 316
Övriga fordringar		0	9
		<u>4 740</u>	<u>70 325</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		99 183	7 082
<u>Kassa och bank</u>		36 388	19 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		140 311	96 670
SUMMA TILLGÅNGAR		140 411	100 627

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (5.111 aktier)		511	511
		<u>511</u>	<u>511</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		5 539	5 539
Balanserat resultat		-3 167	-2 163
Årets resultat		14 430	-956
		<u>16 802</u>	<u>2 420</u>
SUMMA EGET KAPITAL		17 313	2 931
SKULDER			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Vinstandelslån	19	69 400	69 400
Förlagslån	19	25 650	25 650
		<u>95 050</u>	<u>95 050</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		40	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	28 008	2 603
		<u>28 048</u>	<u>2 646</u>
SUMMA SKULDER		123 098	97 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 411	100 627

**MODERBOLAGETS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
(KSEK)**

	<u>Aktiekapital</u>	2015 <u>Övrigt tillskjutet</u>	<u>Balanserat resultat</u>
Belopp vid årets ingång	511	5 539	-2 116
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Lämnad utdelning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-47</u>
<i>S.a transaktioner med koncernens ägare</i>	0	0	-47
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-956</u>
Belopp vid årets utgång	511	5 539	-3 119

	<u>Aktiekapital</u>	2016 <u>Övrigt tillskjutet</u>	<u>Balanserat resultat</u>
Belopp vid årets ingång	511	5 539	-3 119
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Lämnad utdelning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-48</u>
<i>S.a transaktioner med koncernens ägare</i>	0	0	-48
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14 430</u>
Belopp vid årets utgång	511	5 539	11 263

Aktier utges i två serier, stamaktier med 10 röster och preferensaktier med en röst. Preferensaktierna har viss företrädesrätt till andel av bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut fanns 5 000 stamaktier, 54 preferens A och 57 preferens B.

**MODERBOLAGETS
KASSAFLÖDESANALYS
(KSEK)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	14 430	-3 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar av andelar	0	0
Vinst/Förlust på sålda aktier/affärsverksamheter och övr anl.tillgångar	-41 947	0
Anteciperad utdelning	-4 740	-749
Övriga poster	28 856	762
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-3 401</i>	<i>-3 271</i>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	70 014	8 557
Förändring kortfristiga skulder	103	35
Kassaflöde från löpande verksamheten	66 716	5 321
Investeringsverksamheten		
Försäljning av anläggningstillgångar		
Försålda aktier och andelar	42 247	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	42 247	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållet koncernbidrag	0	3 275
Utbetald utdelning	-48	-47
Förändring av räntebärande koncernmellanhavanden	311	2 142
Förändring av kortfristiga placeringar	-92 101	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 838	5 349
Årets kassaflöde	17 125	10 670
Likvida medel vid årets början	19 263	8 593
Likvida medel vid årets slut	36 388	19 263
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Erhållen utdelning	4 740	749
Erhållen ränta	102	66
Erlagd ränta	-2 497	-2 497

NOTER

Not 1 **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet).

Kundfordringar och övriga fordringar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgör eller på annat sätt utsläcks.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader, finansieringskostnader, aktiverade förbättringsåtgärder samt avsättningar gjorda i samband med förvärvet avseende planerade förbättringsåtgärder, se även not för Övriga avsättningar. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Nedskrivning sker om bedömningen är att en bestående värdenedgång sker. Ingen uppskrivning sker.

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5%
Inventarier	20%

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. En fastighet består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter, vars nyttjandeperiod varierar från 30 år till 200 år.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:

- Stomme	200 år
- Yttertak	30 - 60 år
- Fasad	70 år
- Fönster	50 år
- Installationer (hiss, värme, el, ventilation mm)	40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning, mm	30 år

Nyttjandeperioden för byggnadens stomme bedöms vara minst 200 år. Byggnadernas stommar bedöms mot bakgrund av kunskap och erfarenhet ha lång livslängd, varför nyttjandeperioden förutsätts vara lång för denna komponent. Nyttjandeperiodens längd för komponenten yttertak är beroende av det material taket är gjort av.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar omprövas varje balansdag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets skatt. Aktieägartillskott som erhållits redovisas direkt i eget kapital.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga skillnader i underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och inte har nuvärdesberäknats.

Moderbolaget äger inte själv några fastigheter, utan investerar endast indirekt i bostadsfastigheter genom fastighetsförvärv via egna dotterbolag. Gällande skattelagstiftning för försäljning av näringsbetingade aktier innebär att ingen skatt utgår på vinst vid försäljning. Styrelsen har gjort bedömningen att framtida försäljning av koncernens fastigheter kommer ske genom försäljning av aktierna i det dotterbolag som äger berörd fastighet utan någon skattebelastning. Styrelsen anser därför att eventuellt uppkomna uppskjutna skatteskulder i dotterbolag, som är beroende på temporära skattemässiga skillnader i dotterbolag ej ska påverka koncernens ställning och resultat. I koncernens balansräkning redovisas därför inte någon uppskjuten skatteskuld.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, 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 för att reglera åtagandet.

Övriga upplysningar

Av bolagets omsättning avser 0 (0) försäljning till koncernföretag. Inköp från koncernföretag uppgår till 575 (464). Dotterföretagens inköp från koncernföretag uppgår till 2603 (4 267).

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

(Samtliga belopp i KSEK)

Not 2 Arvode till revisionsbolag

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>KPMG</i>		
<i>Koncernen</i>		
Revisionsuppdrag	149	132
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>16</u>
	149	148
 <i>Moderbolaget</i>		
Revisionsuppdrag	83	59
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>16</u>
	83	75

Not 3 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget och koncernen har inga anställda och inga löner eller ersättningar har utbetalats. Till styrelseledamöterna och VD har totalt 19 (19) utbetalats.

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Avskrivning på byggnader	-1 096	-1 138
Avskrivning på inventarier	<u>-101</u>	<u>-115</u>
	-1 197	-1 253

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Anteciperad utdelning från dotterföretag	4 740	749
Resultat försäljning av aktier i dotterföretag	<u>41 947</u>	<u>0</u>
	46 687	749

Not 6 Finansiella intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Externa ränteintäkter	102	66
	<u>102</u>	<u>66</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Externa ränteintäkter	102	66
	<u>102</u>	<u>66</u>

Not 7 Finansiella kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnad vinstandelslån	-26 514	-1 215
Ränta förlagslån	-1 283	-1 282
Externa räntekostnader	-1 746	-2 221
Övriga finansiella kostnader	-3 557	-762
	<u>-33 100</u>	<u>-5 480</u>

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnad vinstandelslån	-26 514	-1 215
Ränta förlagslån	-1 283	-1 282
Övriga finansiella kostnader	-3 557	-762
	<u>-31 354</u>	<u>-3 259</u>

Not 8 Erhållna koncernbidrag

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
SBF 9 Palsternackan AB	0	265
SBF 9 Getingen Fastighets AB	0	806
SBF 9 Orreken Fastighets AB	0	1 416
SBF 9 Fastigheter 5 AB	0	788
	<u>0</u>	<u>3 275</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-884	0
Uppskjuten skatt	<u>0</u>	<u>-962</u>
	-884	-962
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	<u>0</u>	<u>-947</u>
	0	-947

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

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

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Redovisat resultat före skatt	<u>15 162</u>	<u>209</u>
	15 162	209
Beräknad skatt 22%	-3 335	-47
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	9 547	0
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	0	-3
Skatteeffekt på temporära skillnader mot skattemässiga värden	0	221
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	<u>-7 096</u>	<u>-1 133</u>
Skatt på årets resultat	-884	-962

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Redovisat resultat före skatt	14 430	-9
Beräknad skatt 22%	<u>-3 175</u>	<u>2</u>
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	10 271	165
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	<u>-7 096</u>	<u>-1 114</u>
Skatt på årets resultat	0	-947

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

ingående fritt eget kapital	2 372
årets resultat	14 430
	<u>16 802</u>

disponeras så att

till ägare av preferensaktier A utdelas	3 727
till ägare av preferensaktier B utdelas	5 360
till ägare av stamaktier utdelas	7 315
i ny räkning överföres	400
	<u>16 802</u>

Not 11 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	175 739	172 515
Årets förvärv	8 116	0
Årets inköp	0	3 224
Årets försäljningar	-183 855	0
Ackumulerat anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>175 739</u>
Ingående avskrivningar	-3 807	-2 669
Årets försäljningar	4 903	0
Årets avskrivningar	-1 096	-1 138
Ackumulerade avskrivningar	<u>0</u>	<u>-3 807</u>
<u>Pågående uppgradering</u>		
Ingående värde	3 179	3 270
Årets försäljning	-2 595	0
Genomförda uppgraderingar	-584	-91
Utgående värde	<u>0</u>	<u>3 179</u>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	48 198	48 198
Årets förvärv	45	0
Årets försäljningar	-48 243	0
Ackumulerat anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>48 198</u>
Utgående bokfört värde	0	223 309
varav byggnader	0	175 111
Skattemässigt restvärde byggnader	0	95 432

Not 12 Inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	728	709
Årets inköp	0	19
Årets försäljning	-728	0
Ackumulerat anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>728</u>

Not 12	<u>Inventarier, fortsättning</u>		
	Ingående avskrivningar	-291	-176
	Årets försäljning	392	0
	Årets avskrivningar	-101	-115
	Akkumulerade avskrivningar	<u>0</u>	<u>-291</u>
	Utgående bokfört värde	0	437
Not 13	<u>Pågående nyinvestering</u>		
	<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
	Ingående värde	156	311
	Årets förändring	-156	-155
	Utgående värde	<u>0</u>	<u>156</u>
Not 14	<u>Andelar i koncernföretag</u>		
	<i>Moderbolaget</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
	Ingående anskaffningsvärde	400	400
	Årets försäljning	-300	0
	Akkumulerat anskaffningsvärde	<u>100</u>	<u>400</u>
	Ingående nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Akkumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Bokfört värde	100	400

Samtliga koncernföretag ägs till 100% och samtliga bolag har säte i Stockholm.

<u>Bolag</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
SBF 9 Fastigheter 5 AB, org.nr 556773-4826	4 739	4 839	1 000	100
Summa	4 739	4 839	1 000	100

Not 15 Uppskjuten skattefordran

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående saldo	0	966
Upplöst under året	0	-966
	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Moderföretaget</i>	 <u>2016-12-31</u>	 <u>2015-12-31</u>
Ingående saldo	0	947
Upplöst under året	0	-947
	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Moderföretaget</i>		
Uppskjuten skattefordran i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 16 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Kostnader avseende upplåning av förlagslån och vinstandelslån fördelas över lånens löptid.

Not 17 Avsättning för uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Avsättning för uppskjuten skatt på överavskrivningar	0	75
	<u>0</u>	<u>75</u>

Not 18 Övriga avsättningar

I samband med förvärv av fastigheter fastställs behovet av ytterligare investeringar och renoveringar för att få fastigheterna i det skick investeringsbeslutet innebär. Bedömt tillkommande investeringsbehov avsätts vid förvärvet och avsättningen upplöses i takt med att identifierade förbättringsåtgärder genomföres.

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående värde	3 179	3 270
Avgår försäljning	-2 595	0
Genomförda uppgraderingar	-584	-91
Utgående värde	<u>0</u>	<u>3 179</u>

Not 19 Vinstandelslån och Förlagslån

På vinstandelslånen utgår ränta vilken är beroende på bolagets redovisade vinst. Beslut om räntans storlek tas av bolagsstämman.

På förlagslånen utgår ränta med 5%.

Not 20 Skulder till kreditinstitut

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	0	87 060
Förfaller senare än 5 år	0	58 978
	<u>0</u>	<u>146 038</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	0	1 612
Upplupna räntekostnader	27 796	2 503
Övriga upplupna kostnader	212	1 806
	<u>28 008</u>	<u>5 921</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna räntekostnader	27 796	2 497
Övriga upplupna kostnader	212	106
	<u>28 008</u>	<u>2 603</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	0	167 510

Moderbolaget

Borgen för dotterföretagens fastighetskrediter	0	133 778
--	---	---------

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Not 23 Definition av nyckeltal

Soliditet.

Justerat eget kapital plus ägarlån vid periodens slut i förhållande till balansslutningen.

Stockholm 2017-

Per Åke Eliasson
Ordförande

Anna Britta Bergman

Tord Magnusson

Lars Swahn
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-
KPMG AB

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor