

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Svenska Bostadsfonden 11 AB (publ)**

Org nr 556836-0381

får härmed avge

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6
Eget kapital - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	9
Resultaträkning - moderbolaget	10
Balansräkning - moderbolaget	11
Eget kapital - moderbolaget	13
Kassaflödesanalys - moderbolaget	14
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Bostadsfonden 11 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. Den 31 december 2016 ägde Fonden, genom helägda dotterbolag, 15 fastigheter med 450 lägenheter, 18 lokaler och en totalyta om 33 325 kvm. Fastigheterna är belägna i Karlskrona, Växjö, Simrishamn, Laholm, Skövde, Kalmar Borgholm och Åstorp.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs med 26,7 % kapitalandel av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870. Med kapitalandel avses stamaktier mot totalt antal aktier.

Antal aktieägare är 583 st.

Röstetalet uppgår till 78,5%. Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Management AB och dess yttersta moderbolag AB Licenssystem, 556060-6815. Alla bolag har säte i Stockholm.

### Verksamhetsåret

Marknaden för hyresfastigheter var fortsatt mycket stark under 2016. Låga räntor, litet utbud och stor bostadsbrist samt brist på bra investeringsalternativ har pressat ner kraven på direktavkastning. Intresset för såväl bostadsfastigheter som kontorsfastigheter har varit stort och avkastningen på alternativa placeringar, som t.ex. statsobligationer, ses som ett sämre alternativ.

I oktober 2016 avyttrades fastigheten Harsyran 12 mfl i Växjö med 68 lägenheter.

I november förvärvades fastigheterna Bofinken 6 i Åstorp, Klintan 20:18 och Klintan 20:20 i Borgholm och Trasten 6 i Växjö.

Totalt förvärvades 76 lägenheter och 1 lokal med en totalyta om 5 140 kvm.

Samtliga förvärv och försäljningar utfördes genom bolagsaffärer.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 35,5 MSEK (föregående år 25,6 MSEK), en ökning med 9,9 MSEK. Rörelseresultatet blev 31,9 MSEK (16,8 MSEK), en ökning med 15,1 MSEK, huvudsakligen beroende på en större försäljningsvinst av fastighetsbolag år 2016.

Resultatet efter skatt uppgick till 26,4 MSEK (11,6 MSEK) en ökning med 14,8 MSEK.

Moderbolagets resultat före skatt blev 25,7 MSEK (10,8 MSEK). Resultatet efter skatt blev 25,8 MSEK (10,7 MSEK).

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	35,5	25,6	23,9	13,4	4,9
Rörelseresultat	31,9	16,8	5,3	3,3	1,3
Resultat före skatt	27,0	11,8	-0,8	-1,1	0,3
Totalt förvaltat yta (kvm) 31/12	33 325	32 668	25 017	21 384	13 760

Ekonomisk översikt för moderbolaget (MSEK), not 1

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-1,3	-1,1	-1,3	-1,0	-0,6
Resultat före skatt	25,7	10,8	-1,2	-0,8	0,4
Soliditet	76,1%	52,7%	72,5%	61,8%	61,3%

Framtida utveckling

Hyresförhandlingarna för 2017 förväntas ge lägre utfall än 2016 på grund av de låga räntorna och låg inflation. Nivån kan komma att ligga mellan 0,5 % och strax under 1,0 %. För begränsade renoveringsprogram på specifika orter med i förväg avtalad hyra ger hyreshöjningarna dock betydligt mer. Den politiska diskussionen om bristen på bostäder fortsätter samtidigt som hyrorna för nyproducerade hyreslägenheter väsentligt överstiger många av Sveriges bostadssökandes betalningsförmåga.

Räntorna, som ligger på historiskt låga nivåer, förväntas vara fortsatt låga under 2017.

Kreditmarknaden kan dock ändras som en följd av ökande krav från Finansinspektionen på totalkapitaliseringskrav. För företag med hög risk och fastighetsbolag med hög belåningsgrad kan de ökade kapitalkraven innebära att det blir svårare att få krediter och/eller att bankernas marginal ökar.

Den finansiella risken hanteras genom räntesäkringar och till viss del bundna räntor, när detta bedöms som marknadsmässigt bäst. Fonden har för närvarande inga räntesäkringar, men ränteutvecklingen följs upp kontinuerligt. Av fastighetskrediterna förfaller 8 % inom ett år, 42 % mellan ett och fem år och 50 % senare än fem år. Samtliga lån är säkerställda fastighetskrediter hos bank.

Genom egen förvaltning säkerställs en hög kvalitet på såväl förvaltning som service till våra hyresgäster. Miljö- och hållbarhetsarbetet är en självklar del i förvaltningen, vilket bland annat innebär att beprövade och miljövänliga material används vid renoveringar och att energiförbrukningen minskas så långt som möjligt genom att använda fjärrvärme, bergvärme eller värmepumpar. Källsortering installeras i de fastigheter som fortfarande saknar det och förvaltningsorganisationen utnyttjar i möjligaste mån miljövänliga transportmedel. Fonden bedriver ingen verksamhet med tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken (9kap 6§).

Sammanfattningsvis ser vi positivt på såväl verksamhetsåret 2017 som Fondens utveckling och avkastning över tiden.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

	fritt eget kapital	107 415 691
	årets resultat	<u>25 794 801</u>
	Kronor	133 210 492
disponeras så att		
	till ägare av preferensaktier A utdelas	16 239 300
	till ägare av preferensaktier B utdelas	5 133 000
	i ny räkning överföres	<u>111 838 192</u>
	Kronor	133 210 492

Ingen utdelning föreslås till stamaktieägaren.

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.

<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
Kostnadsslagsindelad (KSEK)			
Nettoomsättning		35 515	25 555
Fastighetskostnader	2	<u>-21 722</u>	<u>-15 216</u>
<b>Driftsnetto</b>		<b>13 793</b>	<b>10 339</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-2 052</u>	<u>-1 540</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11 741</b>	<b>8 799</b>
Central administration	2, 3	-1 327	-1 182
Vinst försäljning fastigheter		<u>21 506</u>	<u>9 142</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 920</b>	<b>16 759</b>
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	6	129	25
Finansiella kostnader	7	<u>-5 205</u>	<u>-5 047</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>26 844</b>	<b>11 737</b>
Skatt på årets resultat	9	<u>-627</u>	<u>-187</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>26 217</b>	<b>11 550</b>

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)</b>	<b>Not</b>	<b><u>2016-12-31</u></b>	<b><u>2015-12-31</u></b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	11	394 384	394 108
Inventarier	12	228	101
Pågående nyinvesteringar	13	2 273	2 193
		<u>396 885</u>	<u>396 402</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	15	140	140
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16	1 121	1 477
		<u>1 261</u>	<u>1 617</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>398 146</b>	<b>398 019</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		6	5
Fordringar hos koncernföretag		0	7
Skattefordran		951	0
Övriga fordringar		77	251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		447	433
		<u>1 481</u>	<u>696</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		55 115	25
<u>Kassa och bank</u>		5 826	39 044
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>62 422</b>	<b>39 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>460 568</b>	<b>437 784</b>

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)</b>	<b>Not</b>	<b><u>2016-12-31</u></b>	<b><u>2015-12-31</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		1 872	1 872
Övrigt tillskjutet kapital		108 427	108 427
Balanserat resultat inkl årets resultat		<u>25 681</u>	<u>3 682</u>
		135 980	113 981
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>135 980</b>	<b>113 981</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	19	2 025	1 350
Övriga avsättningar	20	<u>6 520</u>	<u>4 848</u>
		8 545	6 198
<b>SKULDER</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Vinstandelslån	21	900	900
Förlagslån	21	39 150	39 150
Skulder till kreditinstitut	22, 24	<u>264 787</u>	<u>248 047</u>
		304 837	288 097
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	22, 24	1 835	20 445
Leverantörsskulder		1 979	1 368
Skulder till koncernföretag		6	0
Skatteskulder		983	1 037
Övriga skulder		204	221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>6 199</u>	<u>6 437</u>
		11 206	29 508
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>316 043</b>	<b>317 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>460 568</b>	<b>437 784</b>

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

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Minoritet</u>
<b>Ingående 2015-01-01</b>	<b>1 872</b>	<b>107 920</b>	<b>244</b>
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Lämnad utdelning		-1 055	
<i>Summa</i>	<u>0</u>	<u>-1 055</u>	<u>0</u>
Förvärv av minoritet			-244
Emissionskostnader tidigare år		-6 306	
Årets resultat	0	11 550	
<b>Utgående 2015-12-31</b>	<b>1 872</b>	<b>112 109</b>	<b>0</b>

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Minoritet</u>
<b>Ingående 2016-01-01</b>	<b>1 872</b>	<b>112 109</b>	<b>0</b>
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Lämnad utdelning		-4 218	
<i>Summa</i>	<u>0</u>	<u>-4 218</u>	<u>0</u>
Förvärv av minoritet			
Emissionskostnader tidigare år			
Årets resultat	0	26 217	
<b>Utgående 2016-12-31</b>	<b>1 872</b>	<b>134 108</b>	<b>0</b>



<b>KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (KSEK)</b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	26 844	11 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar anläggningstillgångar	2 052	1 540
Vinst från försäljning av anläggningstillgångar	-21 506	-9 142
Övriga poster	281	-557
Betald skatt	-450	-29
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>7 221</i>	<i>3 549</i>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	166	-391
Förändring kortfristiga skulder	-70	2 679
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>7 317</b>	<b>5 837</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av fastigheter	-63 575	-141 826
Investering i befintliga fastigheter	-3 255	-1 849
Förvärv av inventarier	-224	-52
Försäljning av fastigheter	87 697	75 880
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>20 643</b>	<b>-67 847</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagande av lån	40 100	154 500
Amortering av lån	-41 970	-58 592
Utbetald utdelning	-4 218	-1 055
Förändring av kortfristiga placeringar	-55 090	205
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-61 178</b>	<b>95 058</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-33 218</b>	<b>33 048</b>
Likvida medel vid årets början	39 044	5 996
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 826</b>	<b>39 044</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>		
Erhållen ränta	129	25
Erlagd ränta	-4 820	-4 498

<b>MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
Kostnadsslagsindelad (KSEK)			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1, 2	<u>-1 327</u>	<u>-1 162</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 327</b>	<b>-1 162</b>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	25 742	10 522
Finansiella intäkter	6	115	25
Finansiella kostnader	7	<u>-1 929</u>	<u>-1 047</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 601</b>	<b>8 338</b>
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	8	3 020	2 518
Lämnade koncernbidrag		-20	0
Förändring av periodiseringsfonder		<u>0</u>	<u>-83</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 601</b>	<b>10 773</b>
Skatt på årets resultat	9	<u>55</u>	<u>-55</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>25 656</b>	<b>10 718</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KSEK)</b>	<b>Not</b>	<b><u>2016-12-31</u></b>	<b><u>2015-12-31</u></b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	14	18 172	18 122
Uppskjuten skattefordran	15	140	140
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16	1 121	1 345
		<u>19 433</u>	<u>19 607</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 433</b>	<b>19 607</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		96 735	155 478
Förskottsfakturerade förvärvskostnader	17	0	0
Skattefordran		111	0
Övriga fordringar		4	1 481
		<u>96 850</u>	<u>156 959</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		55 115	25
<u>Kassa och bank</u>		5 826	38 629
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>157 791</b>	<b>195 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>177 224</b>	<b>215 220</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KSEK)</b>	<b>Not</b>	<b><u>2016-12-31</u></b>	<b><u>2015-12-31</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (2.996 aktier)		1 872	1 872
		<u>1 872</u>	<u>1 872</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		108 427	108 427
Balanserat resultat		-1 011	-7 511
Årets resultat		25 656	10 718
		<u>133 072</u>	<u>111 634</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>134 944</b>	<b>113 506</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	<b>18</b>	<b>83</b>	<b>83</b>
<b>SKULDER</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Vinstandelslån	21	900	900
Förlagslån	21	39 150	39 150
		<u>40 050</u>	<u>40 050</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		0	56
Skulder till koncernföretag		0	59 636
Skatteskulder		55	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 092	1 834
		<u>2 147</u>	<u>61 581</u>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>42 197</b>	<b>101 631</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>177 224</b>	<b>215 220</b>

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

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Överkurs- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
<b>Ingående 2015-01-01</b>	<b>1 872</b>	<b>108 427</b>	<b>-150</b>
Lämnad utdelning			-1 055
Emissionskostnader tidigare år			-6 306
Årets resultat			10 718
<b>Utgående 2015-12-31</b>	<b>1 872</b>	<b>108 427</b>	<b>3 207</b>
	<u>Aktiekapital</u>	<u>Överkurs- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
<b>Ingående 2016-01-01</b>	<b>1 872</b>	<b>108 427</b>	<b>3 207</b>
Lämnad utdelning			-4 218
Årets resultat			25 656
<b>Utgående 2016-12-31</b>	<b>1 872</b>	<b>108 427</b>	<b>24 645</b>

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 800 stamaktier, 2 109 preferens A och 87 preferens B. Kvotvärdet är 625 kronor per aktie.

<b>MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (KSEK)</b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	22 601	8 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Anteciperad utdelning	-25 754	-10 538
Nedskrivning av aktier och andelar	12	0
Övriga poster	188	-530
Betald skatt	-55	0
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-3 008</i>	<i>-2 730</i>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	85 973	-25 496
Förändring kortfristiga skulder	-59 398	59 710
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>23 567</b>	<b>31 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärvade aktier och andelar	-62	-72
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-62</b>	<b>-72</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Koncernbidrag	3 000	2 518
Utbetald utdelning	-4 218	-1 055
Kortfristiga placeringar	-55 090	205
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-56 308</b>	<b>1 668</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-32 803</b>	<b>33 080</b>
Likvida medel vid årets början	38 629	5 549
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 826</b>	<b>38 629</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>		
Erhållen utdelning	25 754	10 538
Erhållen ränta	115	25
Erlagd ränta	-1 640	-1 577

## 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.

#### *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 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.

#### *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 realiserar, 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.

#### *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.

#### *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.

#### *Eventualförpliktelse*

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffande händelser och vars förekomst bekräftas endast en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

#### *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.

#### *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 tilläggsköpeskilling. 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 företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

*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.

*Definition av nyckeltal*

*Soliditet*. Justerat eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

**Övriga upplysningar**

Av bolagets omsättning avser 0 (0) försäljning till koncernföretag. Inköp från koncernföretag uppgår till 695 (695). Dotterföretagens inköp från koncernföretag uppgår till 6 295 (4 893).

Marknadsvärdering av fastigheter har gjorts genom användning av kassaflödesmetoden. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av driftsnetton under en begränsad kalkylperiod, samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Perioden delas in i två delar, en kortare tidsperiod, vanligen 5 - 10 år, och en därpå följande evighetskapitalisering av driftnettot första året efter kalkylperioden, hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta.

Direktavkastningskravet har bedömts utifrån allmän marknadskänedom och analys av tidigare utförda affärer. Direktavkastningskravet ligger normalt inom intervallet 4 - 6%. Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används för att diskontera kassaflöden och restvärdet till värdetidpunkten. Kalkylräntan beräknas utifrån en nominell ränta på statsobligationer, normalt 10-åriga obligationer, och ett riskpåslag som bedöms utifrån fastighetens geografiska läge och fastighetskaraktär. Kalkylräntan utgår från den nominella riskfria räntan, ca 1 % med ett riskpåslag enligt ovan nämnda intervall.

*Koncernuppgifter*

Bolaget ägs med kapitalandel 26,7% av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870. Röstetalet uppgår till 78,5%. Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Management AB och dess yttersta moderbolag AB Licenssystem, 556060-6815. Alla bolag har säte i Stockholm.

**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	203	263
	<u>203</u>	<u>263</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Revisionsuppdrag	142	96
	<u>142</u>	<u>96</u>

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, samt sociala kostnader med 0 (0).

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	-1 945	-1 457
Avskrivning på inventarier	-107	-83
	<u>-2 052</u>	<u>-1 540</u>

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	25 754	10 538
Resultat försäljning av dotterföretag	-12	-16
	<u>25 742</u>	<u>10 522</u>

Not 6	<u>Finansiella intäkter</u>		
		2016-01-01	2015-01-01
		<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
	<i>Koncernen</i>		
	Externa ränteintäkter	129	25
		<u>129</u>	<u>25</u>
	<i>Moderbolaget</i>		
	Externa ränteintäkter	115	25
		<u>115</u>	<u>25</u>
Not 7	<u>Finansiella kostnader</u>		
		2016-01-01	2015-01-01
		<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
	<i>Koncernen</i>		
	Räntekostnad vinstandelslån	-139	-36
	Ränta förlagslån	-1 566	-1 566
	Externa räntekostnader	-3 179	-2 790
	Övriga finansiella kostnader	-321	-655
		<u>-5 205</u>	<u>-5 047</u>
	<i>Moderbolaget</i>		
	Räntekostnad vinstandelslån	-139	-36
	Ränta förlagslån	-1 566	-1 566
	Övriga räntekostnader	0	-2
	Övriga finansiella kostnader	-224	557
		<u>-1 929</u>	<u>-1 047</u>
Not 8	<u>Bokslutsdispositioner</u>		
		2016-01-01	2015-01-01
		<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
	<i>Moderbolaget</i>		
	<u>Erhållna koncernbidrag</u>		
	SBF 11 Kronankaret Fastighets AB	924	1 002
	SBF 11 Krongerden Fastighets AB	535	417
	SBF 11 Fastigheter 4 AB	683	834
	SBF4 Fastigheter 6 AB	878	265
		<u>3 020</u>	<u>2 518</u>
	<u>Lämnade koncernbidrag</u>		
	SBF 11 Holding 3 AB	-20	0
		<u>-20</u>	<u>0</u>
	<u>Periodiseringsfonder</u>		
	Avsättning till periodiseringsfond	0	-83
		<u>0</u>	<u>-83</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	-428	-116
Uppskjuten skatt	<u>-199</u>	<u>-71</u>
	-627	-187
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	55	-55
Uppskjuten skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
	55	-55

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	26 844	11 737
Justerat för resultat i köpt/sålt bolag	<u>0</u>	<u>-141</u>
	26 844	11 596
Beräknad skatt 22%	-5 906	-2 551
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	4 698	1 974
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-7	-2
Skatteeffekt på temporära skillnader mot skattemässiga värden	533	383
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	9
Skatteeffekt på ränteintäkter på periodiseringsfonder	0	0
Skatt avseende föregående år	<u>55</u>	<u>0</u>
Skatt på årets resultat	-627	-187
<i>Moderbolaget</i>		
Redovisat resultat före skatt	<u>25 601</u>	<u>10 773</u>
Beräknad skatt 22%	-5 632	-2 370
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	5 635	2 318
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-3	-3
Skatt avseende föregående år	<u>55</u>	<u>0</u>
Skatt på årets resultat	55	-55

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

fritt eget kapital	107 415
årets resultat	25 795
	<u>133 210</u>

disponeras så att

till ägare av preferensaktier A utdelas	16 239
till ägare av preferensaktier B utdelas	5 133
i ny räkning överföres	111 837
	<u>133 210</u>

Not 11 Byggnader och mark

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	304 382	245 560
Årets inköp	3 255	1 849
Årets förvärv	52 402	109 719
Årets försäljningar	<u>-56 334</u>	<u>-52 746</u>
Ackumulerat anskaffningsvärde	303 705	304 382
Ingående avskrivningar	-3 331	-2 361
Årets försäljningar	1 197	487
Årets avskrivningar	<u>-1 945</u>	<u>-1 457</u>
Ackumulerade avskrivningar	-4 079	-3 331
<u>Pågående uppgradering</u>		
Ingående värde	4 848	3 592
Övertaget via förvärv	2 050	1 976
Beslutade uppgraderingar	900	0
Återförda beslut	-1 278	-175
Genomförda uppgraderingar	<u>0</u>	<u>-545</u>
Utgående värde	6 520	4 848
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	88 209	67 304
Årets förvärv	11 083	35 356
Årets försäljningar	<u>-11 054</u>	<u>-14 451</u>
Ackumulerat anskaffningsvärde	88 238	88 209
Utgående bokfört värde	394 384	394 108
varav byggnader	306 146	305 899
En marknadsvärdering av fastigheten visar att värdet ligger inom intervallet +10 % till -5 % jämfört med det bokförda värdet.		
Skattemässigt restvärde byggnader	162 173	177 604

Not 12 Inventarier

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	242	242
Årets inköp	224	52
Årets förvärv	10	0
Årets försäljningar	0	-52
Ackumulerat anskaffningsvärde	<u>476</u>	<u>242</u>
Ingående avskrivningar	-141	-82
Årets försäljningar	0	24
Årets avskrivningar	-107	-83
Ackumulerade avskrivningar	<u>-248</u>	<u>-141</u>
Utgående bokfört värde	228	101

Not 13 Pågående nyinvesteringar

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående värde	2 193	5 686
Årets förändring	4 060	-3 493
Årets färdigställande	-3 980	0
Utgående värde	<u>2 273</u>	<u>2 193</u>

Not 14 Andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	18 122	18 050
Årets förvärv	62	72
Årets nedskrivningar	-12	0
Ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 172</u>	<u>18 122</u>

Samrliga dotterföretagen ägs  
till 100%. Bolagen har säte i Stockholm.

<u>Bolag</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Eget Kapital</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
SBF 11 Kronankaret Fastighets AB, org.nr 556824-1961	31	82	500	50
SBF 11 Krongerdten Fastighets AB, org nr 556875-4625	119	169	500	50
SBF 11 Fastigheter 4 AB, org.nr 556916-1432	2 008	2 058	500	50
SBF 4 Fastigheter 6 AB, org.nr 556716-4610	23 508	23 697	1 000	100
SBF 11 Holding 3 AB, org.nr 559071-0066	-12	50	500	50
Svenska Bostadsfonden 1 AB, org.nr 556643-6027	30	18 487	1 500	17 872
Summa	25 684	44 543	4 500	18 172



Not 15 Uppskjuten skattefordran

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående saldo	140	140
Upplöst under året	0	0
	<u>140</u>	<u>140</u>
Uppskjuten skattefordran i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	140	140
	<u>140</u>	<u>140</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Ingående saldo	140	140
	<u>140</u>	<u>140</u>
Uppskjuten skattefordran i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	140	140
	<u>140</u>	<u>140</u>

Not 16 Övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 17 Förskotts fakturerade förvärvskostnader

Bolaget har betalat förmedlingsprovision/courtage för pågående och nedlagt arbete avseende kommande fastighetsförvärv. Allt eftersom fastigheterna tillträds kommer dessa utgifter läggas till fastigheternas anskaffningsvärde.

Not 18 Obeskattade reserver

<i>Moderbolaget</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Periodiseringsfond år 2015	83	83
	<u>83</u>	<u>83</u>

Not 19 Avsättning för uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Avsättning för uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	309	110
Avsättning för uppskjuten skatt på överavskrivningar	1 716	1 240
	<u>2 025</u>	<u>1 350</u>

Not 20 Övriga avsättningar

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

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående värde	4 848	3 592
Övertaget via fusion	2 050	1 976
Återförda beslut	-1 278	-175
Beslutade uppgraderingar	900	0
Genomförda uppgraderingar	0	-545
Utgående värde	<u>6 520</u>	<u>4 848</u>

Not 21 Vinstandelslån och Förlagslån

På vinstandelslånen utgår ränta vilken är beroende på bolagets redovisade vinst. Beslut om räntans storlek tas av bolagsstämman. Lånen avses löpa t.o.m. 2021.

På förlagslånen utgår ränta med 4%. Lånen avses löpa t.o.m. 2021.

Not 22 Skulder till kreditinstitut

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förfaller inom 1 år	1 835	20 445
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	222 582	113 918
Förfaller senare än 5 år	42 205	134 129
	<u>266 622</u>	<u>268 492</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	2 554	2 491
Upplupna räntekostnader	1 787	1 723
Övriga upplupna kostnader	1 858	2 223
	<u>6 199</u>	<u>6 437</u>

*Moderbolaget*

Upplupna räntekostnader	1 705	1 602
Övriga upplupna kostnader	387	232
	<u>2 092</u>	<u>1 834</u>

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	278 215	271 385

*Moderbolaget*

Borgen för dotterföretagens fastighetskrediter	266 622	268 492
--	---------	---------

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

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