

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Svenska Bostadsfonden 12 AB (publ)**

Org nr 556920-6393

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 12 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 uppgick tecknat och inbetalt kapital till 222,2 MSEK. Fonden är nu stängd för ytterligare emissioner.

Den 31 december 2016 ägde Fonden, genom helägda dotterbolag, 19 fastigheter med 789 lägenheter och 26 lokaler med en totalyta om 56 729 kvm. Fastigheterna är belägna i Kalmar, Laholm, Växjö, Simrishamn, Borgholm, Örkelljunga, Ystad och Kävlinge. Fonden är näst intill fullinvesterad.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs med kapitalandel 42,2% av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870. Med kapitalandel avses stamaktier mot totalt antal aktier.

Antal aktieägare är 783 st.

Röstetalet uppgår till 88,0%. 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 april 2016 avyttrades fastigheten Rinkaby 3:26 och Rinkaby 3:46 med totalt 593 lägenheter. I november förvärvades fastigheterna Getingen 4 i Laholm, Bäckén 2, Bäckén 18 och Österport 14 i Kävlinge.

Totalt förvärvades 61 lägenheter och 1 lokal med en totalyta om 4 538 kvm. Samtliga förvärv och försäljningar utfördes genom bolagsaffärer.

Koncernens hyresintäkter uppgick till 52,8 MSEK (26,5 MSEK). Rörelseresultatet blev 15,1 MSEK (6,5 MSEK) och resultatet efter skatt uppgick till 6,3 MSEK (2,8 MSEK), huvudsakligen beroende på ökad nettoomsättning år 2016.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 7,5 MSEK (3,3 MSEK). Resultatet efter skatt blev skatt blev 5,1 MSEK (2,9 MSEK).

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

	2016	2015	2014	2013
Hyresintäkter 1	52,8	26,5	6,6	0,0
Rörelseresultat	15,1	6,5	0,9	-0,1
Resultat före skatt	9,0	3,3	0,3	0,0
Totalt förvaltat yta (kvm) 31/12	56 729	52 784	24 273	0

Ekonomisk översikt för moderbolaget (MSEK) Not 1

Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiellt netto	-6,3	-1,2	-0,2	0,0
Soliditet	84%	67%	69%	60%

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		187 980 986
årets resultat		<u>5 085 435</u>
	Kronor	193 066 421
disponeras så att		
till ägare av preferensaktier A utdelas		1 652 500
i ny räkning överföres		<u>191 413 921</u>
	Kronor	193 066 421

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.

Ingen utdelning föreslås till stamaktieägaren.

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		52 769	26 487
Fastighetskostnader		<u>-33 101</u>	<u>-17 860</u>
<b>Driftsnetto</b>		<b>19 668</b>	<b>8 627</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 926</u>	<u>-1 474</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>16 742</b>	<b>7 153</b>
Courtageintäkter		0	121
Courtagekostnader		0	-230
Central administration	2, 3	-1 745	-1 190
Förlust/Vinst försäljning fastigheter		<u>68</u>	<u>653</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 065</b>	<b>6 507</b>
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	5	113	177
Finansiella kostnader	6	<u>-6 183</u>	<u>-3 385</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 995</b>	<b>3 299</b>
Skatt på årets resultat	8	<u>-2 733</u>	<u>-503</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 262</b>	<b>2 796</b>

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	629 606	588 891
Inventarier	11	826	521
Pågående nyinvesteringar	12	<u>6 135</u>	<u>6 434</u>
		636 567	595 846
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	14	81	141
Övriga finansiella anläggningstillgångar	15	<u>1 096</u>	<u>797</u>
		1 177	938
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		637 744	596 784
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		10	62
Fordringar hos koncernföretag		0	86
Skattefordran		1 736	112
Övriga fordringar		398	547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>416</u>	<u>377</u>
		2 560	1 184
<u>Kortfristiga placeringar</u>		112	167
<u>Kassa och bank</u>		19 874	38 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		22 546	39 640
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>660 290</b>	<b>636 424</b>

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		1 184	1 184
Övrigt tillskjutet kapital		193 066	193 066
Balanserat resultat inkl årets resultat		345	-4 720
		<u>194 595</u>	<u>189 530</u>
SUMMA EGET KAPITAL		194 595	189 530
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	2 171	1 389
Övriga avsättningar	19	8 150	22 214
		<u>10 321</u>	<u>23 603</u>
SKULDER			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Förlagslån	20	28 500	28 500
Skulder till kreditinstitut	21	408 498	377 601
		<u>436 998</u>	<u>406 101</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	21	3 530	3 374
Leverantörsskulder		3 924	2 417
Skulder till koncernföretag		11	0
Skatteskulder		2 494	2 507
Övriga skulder		277	301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 140	8 591
		<u>18 376</u>	<u>17 190</u>
SUMMA SKULDER		455 374	423 291
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>660 290</b>	<b>636 424</b>

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL  
KONCERN**

	<b>2015</b>		
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	942	130 908	1 886
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Nyemission	242	62 158	2 214
<i>S.a transaktioner med koncernens ägare</i>	242	62 158	2 214
Justering av emissionskostnader			-11 616
Årets resultat			2 796
Belopp vid årets utgång	1 184	193 066	-4 720
	<b>2 016</b>		
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	1 184	193 066	-4 720
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Utdelning			-1 652
<i>S.a transaktioner med koncernens ägare</i>			-1 652
Justering av emissionskostnader tidigare år			455
Årets resultat			6 262
Belopp vid årets utgång	1 184	193 066	345



<b>KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (KSEK)</b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	8 995	3 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar anläggningstillgångar	2 926	1 474
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-68	-653
Övriga poster	117	1 133
Betald skatt	-1 523	0
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>10 447</i>	<i>5 253</i>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	-1 757	5 037
Förändring kortfristiga skulder	1 082	5 425
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>9 772</b>	<b>15 715</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av fastigheter	-60 594	-329 908
Investering i befintliga fastigheter	-2 993	-1 345
Förvärvade inventarier	-382	-299
Försäljning av fastigheter	0	27 303
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	6 326	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-57 643</b>	<b>-304 249</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission efter emissionskostnader	0	61 295
Upptagande av lån	39 375	284 075
Amortering av lån	-8 322	-24 639
Utbetald utdelning	-1 652	0
Förändring av räntebärande koncernmellanhavanden	0	-5 936
Förändring av kortfristiga placeringar	55	8 486
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>29 456</b>	<b>323 281</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-18 415</b>	<b>34 747</b>
Likvida medel vid årets början	38 289	3 542
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 874</b>	<b>38 289</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>		
Erhållen ränta	113	177
Erlagd ränta	-5 900	-2 089

<b>MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 <u>2016-12-31</u></b>	<b>2015-01-01 <u>2015-12-31</u></b>
Kostnadsslagsindelad (KSEK)			
Rörelsens kostnader			
Courtageintäkter		0	121
Courtagkostnader		0	-230
Central administration	2, 3	<u>-1 745</u>	<u>-1 190</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 745</b>	<b>-1 299</b>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-3 350	1 424
Finansiella intäkter	5	112	176
Finansiella kostnader	6	<u>-1 296</u>	<u>-1 543</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 279</b>	<b>-1 242</b>
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-3 600	-640
Erhållna koncernbidrag	7	<u>17 344</u>	<u>5 227</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 465</b>	<b>3 345</b>
Skatt på årets resultat	8	<u>-2 380</u>	<u>-423</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 085</b>	<b>2 922</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	13	200	200
Övriga finansiella anläggningstillgångar	15	1 096	797
		<u>1 296</u>	<u>997</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 296</b>	<b>997</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		205 886	240 570
Förskottsfakturerade förvärvskostnader	16	3 601	5 362
Övriga fordringar		24	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	10
		<u>209 511</u>	<u>245 965</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		112	167
<u>Kassa och bank</u>		19 874	38 289
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>229 497</b>	<b>284 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>230 793</b>	<b>285 418</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>			
EGET KAPITAL	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (5.919 aktier)		1 184	1 184
		<u>1 184</u>	<u>1 184</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		193 066	193 066
Balanserat resultat		-5 085	-6 810
Årets resultat		5 085	2 922
		<u>193 066</u>	<u>189 178</u>
SUMMA EGET KAPITAL		194 250	190 362
OBESKATTADE RESERVER	17	4 240	640
<b>SKULDER</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Förlagslån	20	28 500	28 500
		<u>28 500</u>	<u>28 500</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		0	44
Skulder till koncernföretag		0	64 113
Skatteskulder		2 380	423
Övriga skulder		22	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 401	1 336
		<u>3 803</u>	<u>65 916</u>
SUMMA SKULDER		32 303	94 416
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>230 793</b>	<b>285 418</b>

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL  
MODERBOLAGET**

	<b>2015</b>		
	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	
	<b>eget kapital</b>	<b>eget kapital</b>	
	Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserade vinstmedel
Belopp vid årets ingång	942	130 908	2 592
Nyemission	242	62 158	2 214
Justering av emissionskostnader			-11 616
Årets resultat			2 922
Belopp vid årets utgång	1 184	193 066	-3 888

	<b>2016</b>		
	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	
	<b>eget kapital</b>	<b>eget kapital</b>	
	Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserade vinstmedel
Belopp vid årets ingång	1 184	193 066	-3 888
Justering emissionskostnader tidigare år			455
Lämnad utdelning	0		-1 652
Årets resultat	0		5 085
Belopp vid årets utgång	1 184	193 066	0

Aktier utges i tre serier, stamaktier med 10 röster och preferensaktier serie A och preferensaktier serie B med en röst. Preferensaktierna har viss företrädesrätt till andel av bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut fanns 2 500 stamaktier, 3 305 preferens A och 114 preferens B. Kvotvärdet är 200 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	-6 279	-1 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Anteciperad utdelning	-476	-1 454
Nedskrivning av aktier	3 826	2
Övriga poster	156	1 085
Betald skatt	-423	0
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-3 196</i>	<i>-1 609</i>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	36 930	-97 685
Förändring kortfristiga skulder	-64 070	63 570
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-30 336</b>	<b>-35 724</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärvade aktier och andelar	0	-102
Lämnade aktieägartillskott	-3 826	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 826</b>	<b>-102</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission efter emissionskostnader	0	61 295
Upptagande av lån	0	2 012
Koncernbidrag	17 344	5 227
Utbetald utdelning	-1 652	0
Förändring av räntebärande koncernmellanhavanden	0	-5 828
Kortfristiga placeringar	55	8 486
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15 747</b>	<b>71 192</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-18 415</b>	<b>35 366</b>
Likvida medel vid årets början	38 289	2 923
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 874</b>	<b>38 289</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>		
Erhållen utdelning	476	1 454
Erhållen ränta	112	176
Erlagd ränta	-1 140	-458

## 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 realiserats, 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 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 skatte- lagstiftning 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 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 företags 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 företags 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.

### *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 1 279 (695). Dotterföretagens inköp från koncernföretag uppgår till 9 948 (5 144).

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 42,2% av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870. Röstetalet uppgår till 88,0%. Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Management AB och dess yttersta moderbolag, AB Licenssystem, 556060-6815, med säte i Stockholm.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

(Samtliga belopp i KSEK)

Not 2 Arvode till revisionsbolag

KPMG

<i>Koncernen</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Revisionsuppdrag	296	271
Övriga uppdrag	0	6
	<u>296</u>	<u>277</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Revisionsuppdrag	162	141
	<u>162</u>	<u>141</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

<i>Koncernen och moderbolaget</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lön styrelse	19	19

Koncernen och moderbolaget har inga anställda.

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anteciperad utdelning från dotterföretag	476	1 454
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-3 826	-30
	<u>-3 350</u>	<u>1 424</u>

Not 5 Finansiella intäkter

<i>Koncernen</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Externa ränteintäkter	113	177
	<u>113</u>	<u>177</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Externa ränteintäkter	112	176
	<u>112</u>	<u>176</u>

Not 6 Finansiella kostnader

<i>Koncernen</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ränta förlagslån	-1 140	-1 140
Externa räntekostnader	-4 721	-1 621
Interna räntekostnader	0	-71
Övriga finansiella kostnader	-322	-553
	<u>-6 183</u>	<u>-3 385</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Ränta förlagslån	-1 140	-1 140
Externa räntekostnader	0	-13
Övriga finansiella kostnader	-156	-390
	<u>-1 296</u>	<u>-1 543</u>

Not 7 Bokslutsdispositioner

<i>Moderbolaget</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Erhållna koncernbidrag</u>		
SBF 12 Holding 1 AB	3 724	3 784
SBF 12 Holding 21 AB	1 524	1 443
SBF 12 Holding 3 AB	12 096	0
	<u>17 344</u>	<u>5 227</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuell skatt	-2 252	-198
Uppskjuten skatt	-481	-305
	<u>-2 733</u>	<u>-503</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	-2 380	-423
	<u>-2 380</u>	<u>-423</u>

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.

<i>Koncernen</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Redovisat resultat före skatt	8 995	3 299
Justerat för förvärvat resultat	0	-21
	<u>8 995</u>	<u>3 278</u>
Beräknad skatt 22%	-1 980	-721
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-38	143
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-1	-2
Justering från föregående år	-3	0
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-881	0
Skatteeffekt på temporära skillnader mot skattemässiga värden	170	77
Skatt på årets resultat	<u>-2 733</u>	<u>-503</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Redovisat resultat före skatt	7 465	3 345
Beräknad skatt 22%	-1 642	-736
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	105	320
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-843	-7
Skatt på årets resultat	<u>-2 380</u>	<u>-423</u>

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel		
fritt eget kapital		187 981
årets resultat		5 085
	Kronor	<u>193 066</u>
disponeras så att		
till ägare av preferensaktier A utdelas		1 653
i ny räkning överföres		191 413
	Kronor	<u>193 066</u>

Not 10 Byggnader och mark

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	446 349	203 421
Årets inköp	2 993	1 345
Årets förvärv	46 189	262 430
Årets försäljningar	<u>-3 211</u>	<u>-20 847</u>
Akkumulerat anskaffningsvärde	492 320	446 349
Ingående avskrivningar	-1 734	-430
Årets försäljningar	10	127
Årets avskrivningar	<u>-2 849</u>	<u>-1 431</u>
Akkumulerade avskrivningar	-4 573	-1 734
<u>Pågående uppgradering</u>		
Ingående värde	22 214	7 401
Beslutade uppgraderingar	500	14 842
Återförda beslut	-14 357	-29
Genomförda uppgraderingar	<u>-207</u>	<u>0</u>
Utgående värde	8 150	22 214
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	122 062	58 592
Årets förvärv	14 704	69 390
Årets försäljningar	<u>-3 057</u>	<u>-5 920</u>
Akkumulerat anskaffningsvärde	133 709	122 062
Utgående bokfört värde	629 606	588 891
varav byggnader	495 897	466 829

En marknadsvärdering av fastigheten visar att värdet ligger inom intervallet +10 % till -5 % jämfört med det bokförda värdet.

Skattemässigt restvärde byggnader	154 690	130 118
-----------------------------------	---------	---------

Not 11 Inventarier

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	569	595
Årets inköp	382	16
Övertagna förvärvsvärden	0	283
Årets försäljningar	<u>0</u>	<u>-325</u>
Akkumulerat anskaffningsvärde	951	569
Ingående avskrivningar	-48	-320
Årets försäljningar	0	315
Årets avskrivningar	<u>-77</u>	<u>-43</u>
Akkumulerade avskrivningar	-125	-48
Utgående bokfört värde	826	521

Not 12 Pågående nyinvesteringar

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående värde	6 434	8 346
Årets förändring	-299	-1 912
Utgående värde	<u>6 135</u>	<u>6 434</u>

Not 13 Andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	200	100
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>100</u>
Akkumulerat anskaffningsvärde	200	200

Dotterföretagen ägs till 100% och bolagen har säte i Stockholm.

	Årets resultat	Eget kapital	Antal aktier	Bokfört värde
SBF 12 Holding 1 AB, 556930-5500	130	184	500	50
SBF 12 Holding 2 AB, 556992-4995	344	394	500	50
SBF 12 Holding 3 AB, 556745-9408	-3826	100	1 000	100
Summa	<u>-3 352</u>	<u>678</u>	<u>2 000</u>	<u>200</u>

Not 14 Uppskjuten skattefordran

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående saldo	141	43
Tillkommande under året	0	115
Nyttjat under året	<u>-60</u>	<u>-17</u>
	81	141
<i>Koncernen</i>		
Uppskjuten skattefordran i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	26	42
Uppskjuten skattefordran på överavskrivningar	<u>55</u>	<u>99</u>
	81	141

Not 15 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Kostnader avseende upplåning av förlagslån fördelas över lånens löptid.

Not 16 Förskottsfakturerade 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 17 Obeskattade reserver

<i>Moderbolaget</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående värde	640	0
Förändring periodiseringsfond	<u>3 600</u>	<u>640</u>
Utgående värde	4 240	640

Not 18 Avsättning för uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Avsättning för uppskjuten skatt på överavskrivningar	1 197	880
Avsättning för uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	974	509
	<u>2 171</u>	<u>1 389</u>

Not 19 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	22 214	7 401
Beslutade uppgraderingar	500	14 842
Återförda beslut	-14 357	-29
Genomförda uppgraderingar	-207	0
Utgående värde	<u>8 150</u>	<u>22 214</u>

Not 20 Förlagslån

På förlagslånen utgår ränta med 4%. Lånen avses löpa t.o.m. 2023.

Not 21 Skulder till kreditinstitut

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förfaller inom 1 år	3 530	3 374
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	408 498	377 601
	<u>412 028</u>	<u>380 975</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	4 304	3 858
Upplupna räntekostnader	1 154	1 193
Övriga upplupna kostnader	2 682	3 540
	<u>8 140</u>	<u>8 591</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna räntekostnader	1 140	1 140
Övriga upplupna kostnader	261	196
	<u>1 401</u>	<u>1 336</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	490 826	456 401

*Moderbolaget*

Borgen för dotterföretagens fastighetskrediter	412 028	380 975
--	---------	---------

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