

Svensk Bostadspartner AB (publ)
Org nr 559067-4825

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

4 2

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver projektfinansiering med inriktning mot nyproduktion av bostadsrätter, men även uppförandet eller ombyggnation av andra typer av fastigheter i Sverige, genom utlåning till bostadsrättsföreningar och projektägare under byggtiden.

Med en enkel och tydlig process, gedigen analys av projekten och nära dialog med projektägare säkerställer bolaget en god avkastning med begränsad risk.

Bolagets finansiering sker, förutom med eget kapital, genom inlåning från bolagets aktieägare.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bolaget har under året ökat sin utlåning till fler projekt och det finns fortsatt en tydlig och ökande efterfrågan på marknaden för den typ av finansiering som bolaget erbjuder.

Under året har nyutlåning skett till sex projekt (fg år fyra projekt) och två projekt (fg år två projekt) har helt återbetalats.

Vid årsskiftet hade bolaget utlåning till åtta projekt (fg år fyra projekt).

Bolagets utlåning uppgick per 2018-12-31 till 135 mkr (fg år 105 mkr).

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	10 742	9 891	-185
Soliditet	%	17,9	22,4	17,1

Företaget bildades under räkenskapsåret 2016.

5

17

2

Förändring i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Överkurs fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	5 374	14 679	-185	6 456	26 324
Resultatdisposition enligt årsstämman					
Föregående års resultat			6 456	-6 456	
Utdelning till aktieägare			-2 887		
Årets resultat	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>6 427</u>	<u>6 427</u>
Belopp vid årets utgång	<u>5 374</u>	<u>14 679</u>	<u>3 384</u>	<u>6 427</u>	<u>29 864</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor):

Balanserat resultat	3 384 087
Årets resultat	6 427 082
	<u> </u>
Totalt	<u>9 811 169</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till A-aktieägare (1,75 kr/aktie)	577 500
Utdelning till B-aktieägare (1,40 kr/aktie)	2 310 000
Balanseras i ny räkning	6 923 669
	<u> </u>
Totalt	<u>9 811 169</u>

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 16,3 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Vidare består bolagets räntebärande skulder i sin helhet av efterställda lån från aktieägarna.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-950	-212
Personalkostnader	2	-730	-464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9	-9
Summa rörelsekostnader		-1 689	-685
Rörelseresultat		-1 689	-685
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	1 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17 513	12 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 082	-3 484
Summa finansiella poster		12 431	10 576
Resultat efter finansiella poster		10 742	9 891
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-2 500	-2 000
Summa bokslutsdispositioner		-2 500	-2 000
Resultat före skatt		8 242	7 891
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 815	-1 434
Årets resultat		<u>6 427</u>	<u>6 457</u>

4

10

8

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	5	9	18
		—	—
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9	18
		—	—
Summa anläggningstillgångar		9	18
		—	—
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	6		
Övriga fordringar		134 990	105 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 522	7 987
		—	—
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		136 512	112 987
		—	—
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		48 983	10 991
		—	—
<i>Summa kassa och bank</i>		48 983	10 991
		—	—
Summa omsättningstillgångar		185 495	123 978
		—	—
Summa tillgångar		185 504	123 996

⚡
HB
2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 1.980.000 aktier		5 374	5 374
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 374</u>	<u>5 374</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		14 679	14 679
Balanserat resultat		3 384	-185
Årets resultat		6 427	6 457
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>24 490</u>	<u>20 951</u>
Summa eget kapital		<u>29 864</u>	<u>26 325</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 500	2 000
Summa obeskattade reserver		<u>4 500</u>	<u>2 000</u>
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder		148 500	94 500
Summa långfristiga skulder		<u>148 500</u>	<u>94 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77	3
Skatteskulder		2 045	1 108
Övriga skulder		53	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		465	22
Summa kortfristiga skulder		<u>2 640</u>	<u>1 171</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>185 504</u>	<u>123 996</u>

4
H
J

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivning

Inventarier, verktyg och installationer 3 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Medelantalet anställda

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Medelantalet anställda under räkenskapsåret har varit	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Varav avser ränteintäkter från utlåning	10 513	10 110
Varav avser övriga intäkter	<u>7 000</u>	<u>2 750</u>
Summa ränteintäkter	<u>17 513</u>	<u>12 860</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Varav avser aktieägarlån	<u>-5 083</u>	<u>-3 484</u>
Summa räntekostnader	<u>-5 083</u>	<u>-3 484</u>

5
9 14 2

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	27	-
- Inköp	-	27
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående anskaffningsvärden	27	27
Ingående avskrivningar	-9	-
- Årets avskrivningar	-9	-9
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående avskrivningar	-18	-9
	<u>—</u>	<u>—</u>
Redovisat värde	<u>9</u>	<u>18</u>

Not 6 Kortfristiga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Reversfordringar	134 990	105 000
Upplupna ränteintäkter	1 501	7 966
Övriga kortfristiga fordringar	21	21
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>136 512</u>	<u>112 987</u>

Reversfordringar ovan har ställda säkerheter i pågående fastighetsprojekt.

Not 7 Långfristiga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skulder till aktieägare	148 500	94 500
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>148 500</u>	<u>94 500</u>

Skulder till aktieägare är efterställda bolagets övriga skulder.

9
14
2

Stockholm 2019-03-07



Matts Kastengren
VD



Christian Dahlberg



Johan Björklund
Styrelseordförande



Håkan Dorm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svensk Bostadspartner AB (publ), org.nr 559067-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Bostadspartner AB (publ) för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk Bostadspartner AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Svensk Bostadspartner AB (publ).

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Bostadspartner AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Bostadspartner AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Bostadspartner AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 15 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor