20230609161116

Svensk FastighetsFinansiering AB

Org nr 556985 - 7229

ÅRSREDOVISNING

2022

Undertecknad styrelseledamot i Svensk Fastighets Finansiering AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 mars 2023.
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

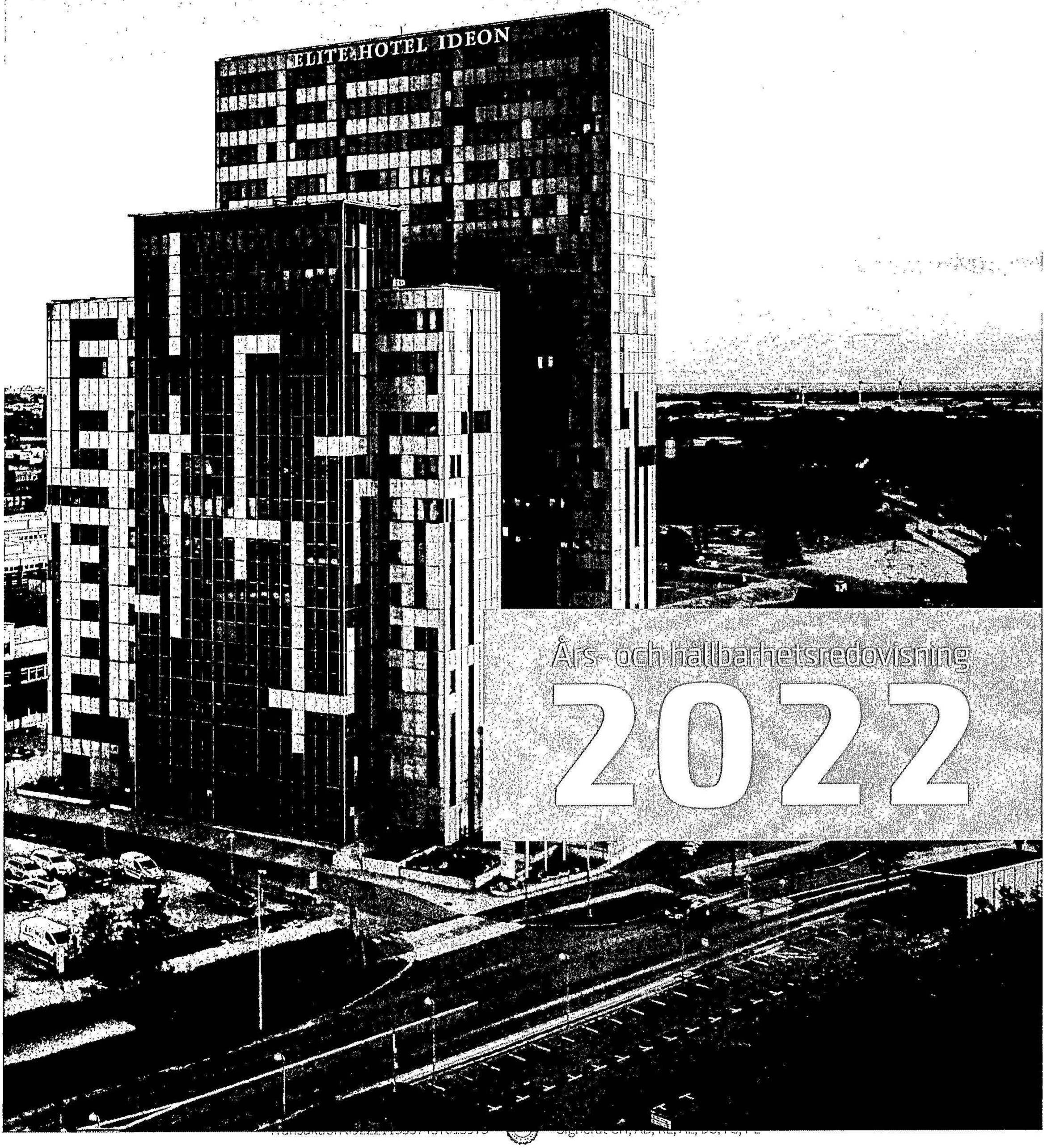
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 23 maj 2022

Claes Helgstrand

20230609161117

Svenska Fastighetsfinansiering AB



Års- och hållbarhetsredovisning 2022

Innehåll

Om SFF

SFF - tryggt i oroliga tider 3
Händelser under 2022 4
VD har ordet 5
Affärsidé, mål, strategi och styrkor 6
Fastighetsportföljen 8

Hållbarhet

SFF:s gröna obligationer bidrar till ett mer hållbart samhälle 10
Gröna obligationer 11
Klimatpåverkan 13
Medarbetare 14
SFF:s bidrag till FN:s globala mål 15
Väsentlighetsanalys 17
Intressentdialoger 18
Styrning inom hållbarhetsområdet 19
SFF:s värdekedja 20

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse 22
Finansiella rapporter och noter 26
Ordförandeord 34
Bolagsstyrningsrapport 35
Styrelse 40
Ledning 41
Årsredovisningens undertecknande 42
Revisionsberättelse 43

Övrig information

Finansiell kalender 46
Kontaktuppgifter 47

Edovisning: 20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

SFF - tryggt i oroliga tider

20230609161118

Fem ledande börsnoterade fastighetsbolag är ägare till SFF. De har gemensamt satt upp bolaget för att finansiera sina fastigheter på ett effektivt sätt, vilket är positivt både för ägare och investerare. SFF erbjuder sina ägare tillgång till en diversifierad finansieringskälla och investerare får möjlighet att köpa obligationer som är säkerställda med fastighetspant. Det är en högkvalitativ och diversifierad portfölj av fastigheter som utgör säkerhet för obligationsägarna. Den låga kreditrisken i bolagets obligationer återspeglas också av den höga kreditratingen bolaget har.

SFF:s ägare är Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Alla ägarbolag är noterade på Nasdaq Stockholms Large Cap lista. Tillsammans hade SFF:s ägare ett börsvärde om 93 Mdr och fastighetstillgångar om 226 Mdr den sista december 2022.

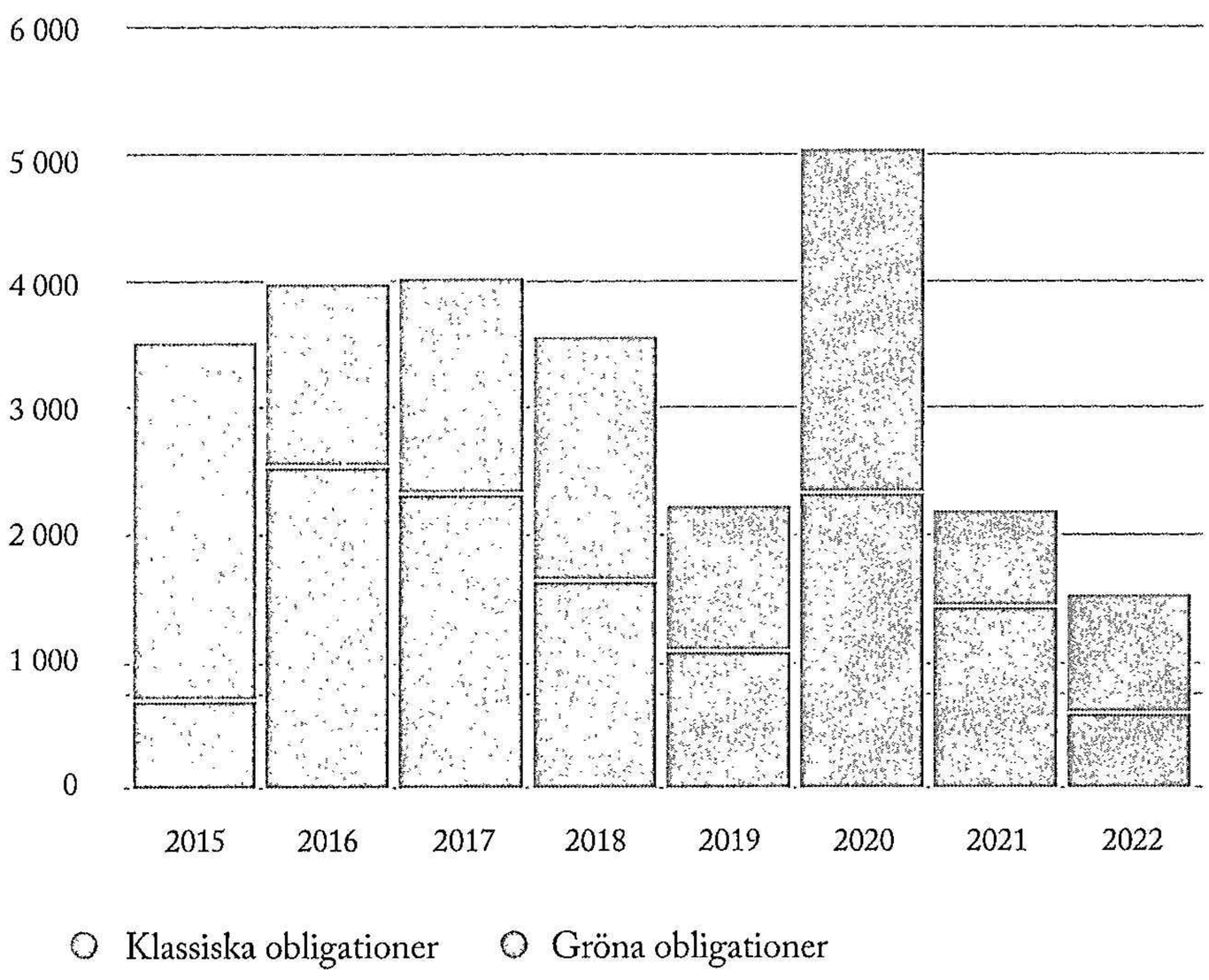
SFF har varit verksam sedan början av 2015 och är ett starkt etablerat varumärke på den svenska kapitalmarknaden. Föregångaren till dagens SFF startade redan 2011 så affärskonceptet och finansieringssamarbete mellan ägarna har funnits i många år. Under 2022 emitterade SFF obligationer om 1 540 Mkr, vilket är betydligt mindre än tidigare år. Anledningen är den svaga obligationsmarknaden framför allt för fastighetsbolag.

Hållbarhet står alltid högt upp på agendan för SFF. Vi publicerar numera Scope 1 och 2 för bolaget och för de fastigheter våra ägare finansierar via SFF. Gröna obligationer kommer fortsatt att vara prioriterat för SFF när kapitalmarknaden fungerar igen. Gröna obligationer är till för att finansiera klimatsmarta fastigheter och SFF:s bidrag till ett mer hållbart samhälle.

26 155

Mkr i emitterade obligationer säkerställda med fastighetspant sedan starten 2015

Emitterade obligationer 2015 - 2022



Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2022 | Svensk FastighetsFinansiering AB

Händelser under 2022

Q1

- David Silvesjö vald till ny styrelseledamot
- Emitterat obligationer om 1 100 Mkr
- Årlig rapport till investerare som köper gröna obligationer
- NCR bekräftade SFF:s investment grade rating om BBB+, stabila utsikter
- Uppdatering av MTN-prospekt
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2022-03-31, 16 593 Mkr

Q2

- Emitterat obligationer om 440 Mkr
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2022-06-30, 16 192 Mkr

Q3

- Årets kapitalmarknadsdag den 24 augusti arrangerades av SEB
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2022-09-30, 14 220 Mkr

Q4

- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2022-12-31, 11 020 Mkr
- Publicering av scope 1 och 2

Nyckeltal

	2022	2021
Emitterade obligationer, Mkr	1 540	2 200
varav gröna obligationer, Mkr	600	1 440
Kassakrav, Mkr	300	419
Total kassa, Mkr	464	464
Andel utnyttjat av MTN-programmet, %	49	70

SFF har ett kassakrav som uppgår från 4,75 % till 5,75 % per 221231 av utestående obligationsvolym beroende på säkerheternas sammansättning. Bolaget har också ett soliditetskrav på 10 %.



Granskningsnr: 20221155574876159973 Signera

20230609163119

VD har ordet

Stabilt med obligationer som är säkerställda



2022 har varit ett annus horribilis. Krig och inflation har präglat hela året. Följdverkningarna har varit förödande både mänskligt och för ekonomin. 2022 var ett exceptionellt år som vi länge kommer att minnas.

När vi summerar året blev det inte som vi tänkt eller hoppats på, men det är ju sällan som det blir så. Mycket gick dåligt samtidigt och utvecklingen var mycket volatil. Krig i Ukraina, energikris i Europa, störningar i leveranskedjor och mycket kraftiga räntehöjningar från världens centralbanker gjorde året svårnavigerat. Den höga inflationen gör oss alla fattigare och gör det svårare att fatta rationella ekonomiska beslut. Inflation uppstår när efterfrågan överstiger utbud och centralbankerna har under pandemin tryckt upp efterfrågan genom olika typer av penningpolitiska stimulanser. Nu får vi betala priset genom hög inflation.

För 2023 undrar man hur djup lågkonjunkturen kommer att bli och när centralbankerna kommer kommunicera att räntetoppen är nådd? Om inflationen börjar avta tillräckligt mycket finns en förhoppning om att 2023 kommer att sluta bättre än det började.

För SFF har året varit utmanande. Året började bra och vi genomförde tre obligationsemissioner under början på 2022. Den sista i slutet av april månad. Sedan blev det stor turbulens på kreditmarknaden och kreditspreadar gick kraftigt isär. Speciellt för fastighetsobligationer. SFF:s obligationer är säkerställda med fastighetspant, så bankmarknaden är ett komplement eller en utmaning för SFF. Bankerna har under större delen av 2022 kunnat erbjuda betydligt bättre kreditvillkor för våra låntagare än vad SFF kunnat erbjuda. Därav har vår balansräkning krympt under året.

Vi jobbar fortlöpande med att informera marknaden om våra obligationer (BBB+) som är säkerställda med fastighetspant. Det finns inte så många säkerställda krediter (investment grade) som marknaden kan köpa om man inte investerar i bostadsobligationer emitterade av hypoteksinstitut (AAA).

Vi ser fram emot ett 2023 som vi inser kommer att bli ett utmanande år, men vi har tillförsikt om att året kommer att sluta bättre än det börjat.

Stockholm 2023-02-22

Med vänlig hälsning

Claes Helgstrand

VD

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, ÅLS, BO, VS, PG

Affärsidé, mål och strategi

Affärsidé

SFF:s syfte är att emittera obligationer, som är säkerställda med fastighetspant åt sina ägare.

Mål

Att flexibelt, enkelt och kostnadseffektivt diversifiera ägarnas finansieringskällor genom att emittera obligationer, säkerställda med pant i fastigheter. Gröna obligationer ska prioriteras vid obligationsemissioner.

Strategi

SFF ska aktivt vårda och bevaka sin investment grade rating som ska lägst vara BBB+. Bolaget ska aktivt marknadsföra sina obligationer på den svenska kapitalmarknaden och informera investerare om bolagets pantsatta fastighetsportfölj genom att löpande uppdatera vår hemsida med aktuella fastigheter som är pantsatta. Vidare ska investerare informeras om de tydliga gränser och restriktioner som finns i bolagets MTN-program för att minska kreditrisk.

Bolaget ska framför allt finansiera hållbara och klimatsmarta fastigheter. Gröna obligationer ska alltid vara förstahandsvalet vid emission av obligationer. SFF ska agera snabbt och flexibelt för att tillgodose ägarnas finansieringsbehov och erbjuda kapitalmarknaden ett grönt investeringsalternativ.

SFF:s styrkor

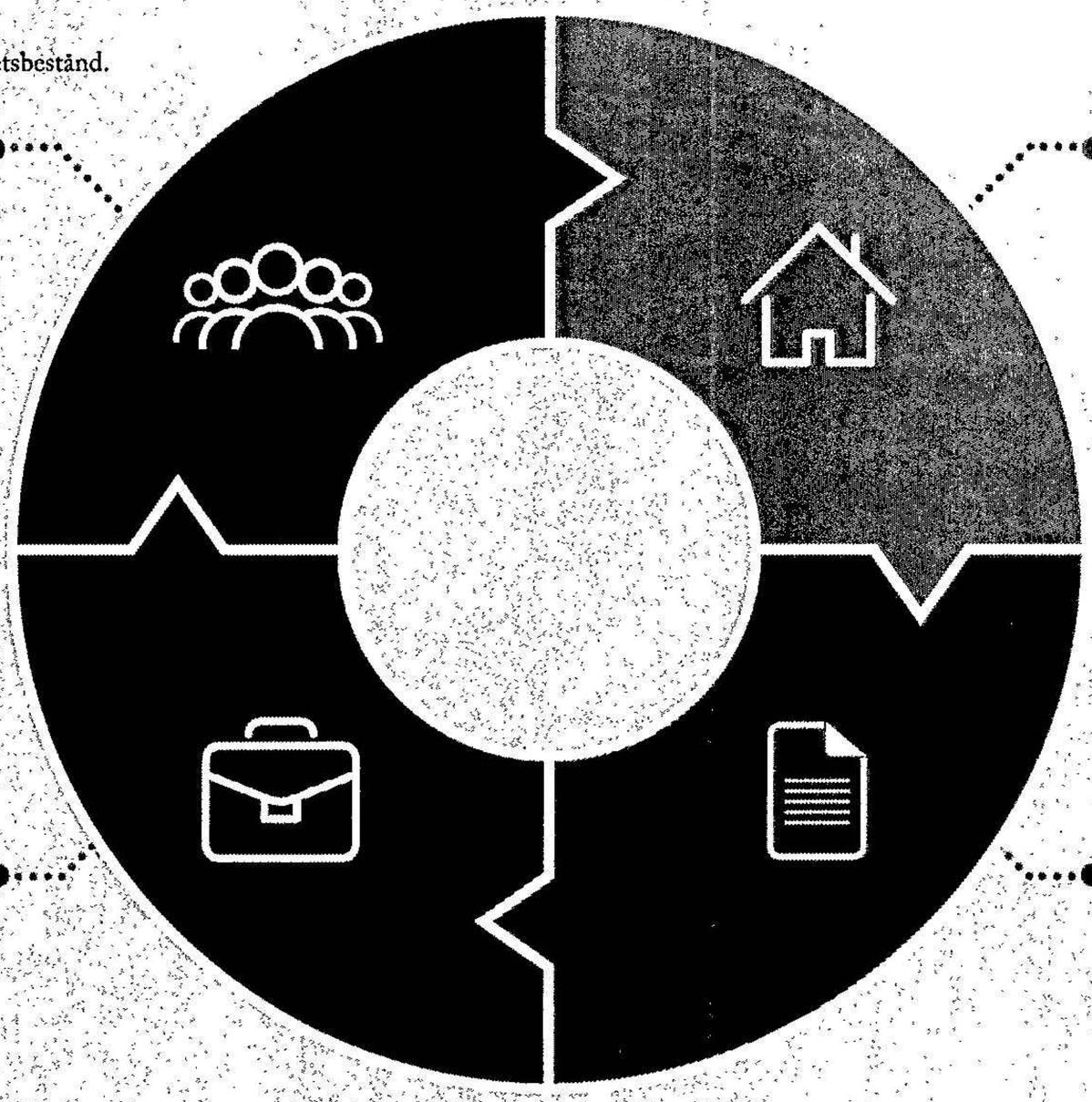
1. Obligationer säkerställda med fastighetspant
2. Stark investment grade rating om BBB+
3. Strikta kovenanter i obligationsprogrammet som verifieras externt
4. Tydliga gränser för att sprida risker i SFF:s utlåningsportfölj
5. Kassakrav om 4,75 % - 5,75 % per 2022-12-31
6. Etablerat varumärke och känd aktör på kapitalmarknaden
7. Alla låntagare noterade på Nasdaq Stockholm Large cap

SFF:s affärsmodell

Ägarna

Finansieringskälla för sina fastighetsbestånd.

Läs mer om ägarna på sidan 7.



Fastighetsportföljen

Ägarna lämnar fastigheter som säkerhet för lån hos SFF.

Läs mer om fastighetsportföljen på sidorna 8, 9, 12.

Investerarna

Svenska och utländska investerare köper SFF:s obligationer.

Obligationslånen

SFF kan emittera upp till 12 Mdr kronor under MTN-programmet.

Läs mer om de emitterade obligationerna på sidan 9.

20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161120

Fem starka ägare – och låntagare

SFF:s fem ägare är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap. Den 31 december 2022 hade bolagen ett sammanlagt börsvärde om 93 Mdr kronor. Ägarna äger 20 % var av SFF och ledamöterna har vetorätt i styrelsen vilket innebär att alla beslut fattas i enighet.

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik. Bolaget utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar som försörjer Sveriges storstadsregioner. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2022 till 27 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 19 Mdr kronor. Catena har investment grade rating om BBB-.

Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolaget tillhandahåller både kommersiella fastigheter och bostäder. Marknaden sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2022 till 31 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 11 Mdr kronor.

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning på kommersiella lokaler, fastighetsutveckling och bostadsprojekt. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2022 till 86 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 29 Mdr kronor. Fabege har investment grade rating om BBB.

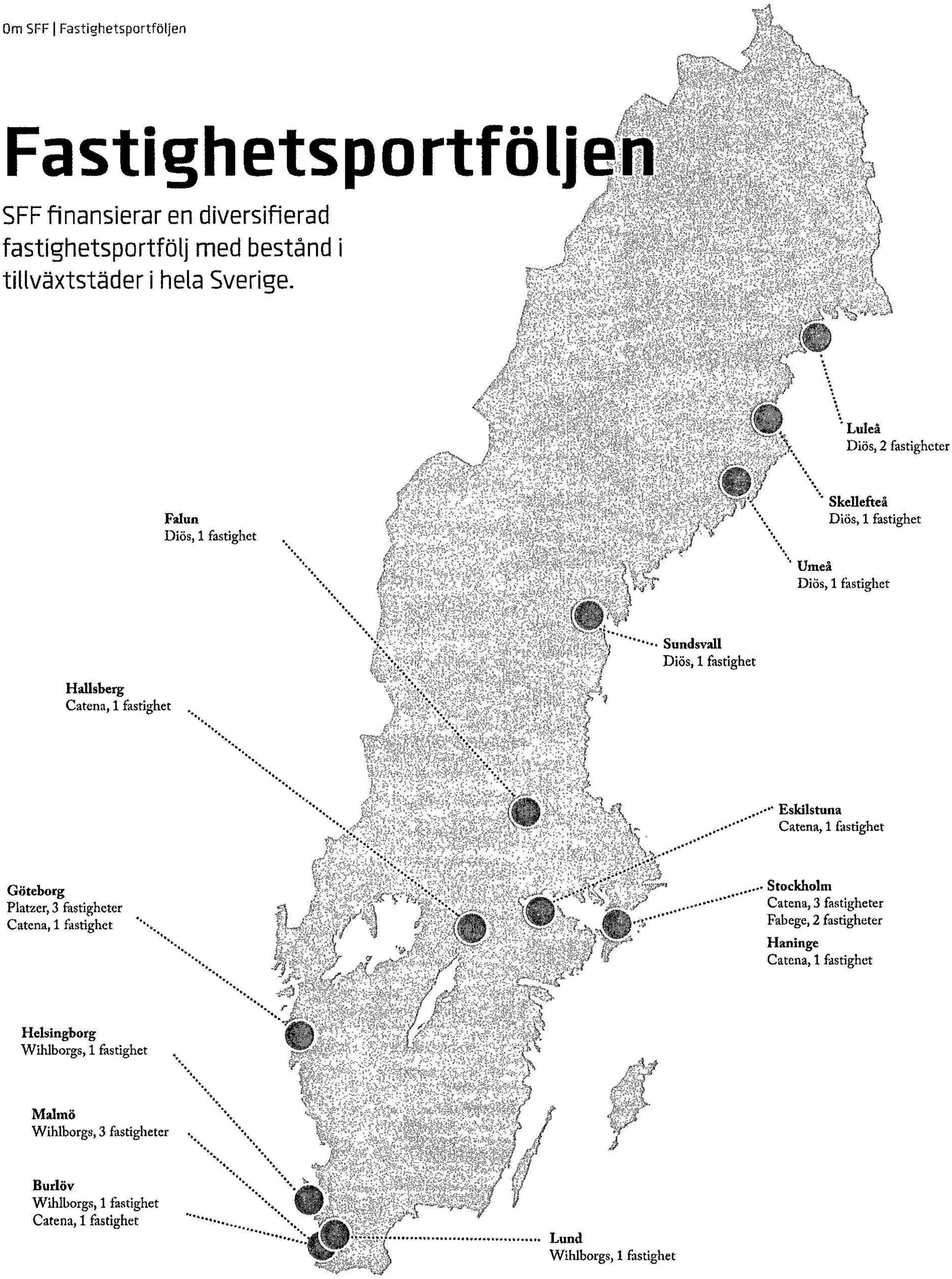
Platzer är ett av Göteborgs största fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Fastigheterna är koncentrerade till centrala och västra Göteborg. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2022 till 27 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 10 Mdr kronor. Platzer har investment grade rating om BBB-.

Wihlborgs är det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Fastigheterna finns i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2022 till 55 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 24 Mdr kronor.

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, ÅLs, DO, SnFG

Fastighetsportföljen

SFF finansierar en diversifierad fastighetsportfölj med bestånd i tillväxtstäder i hela Sverige.

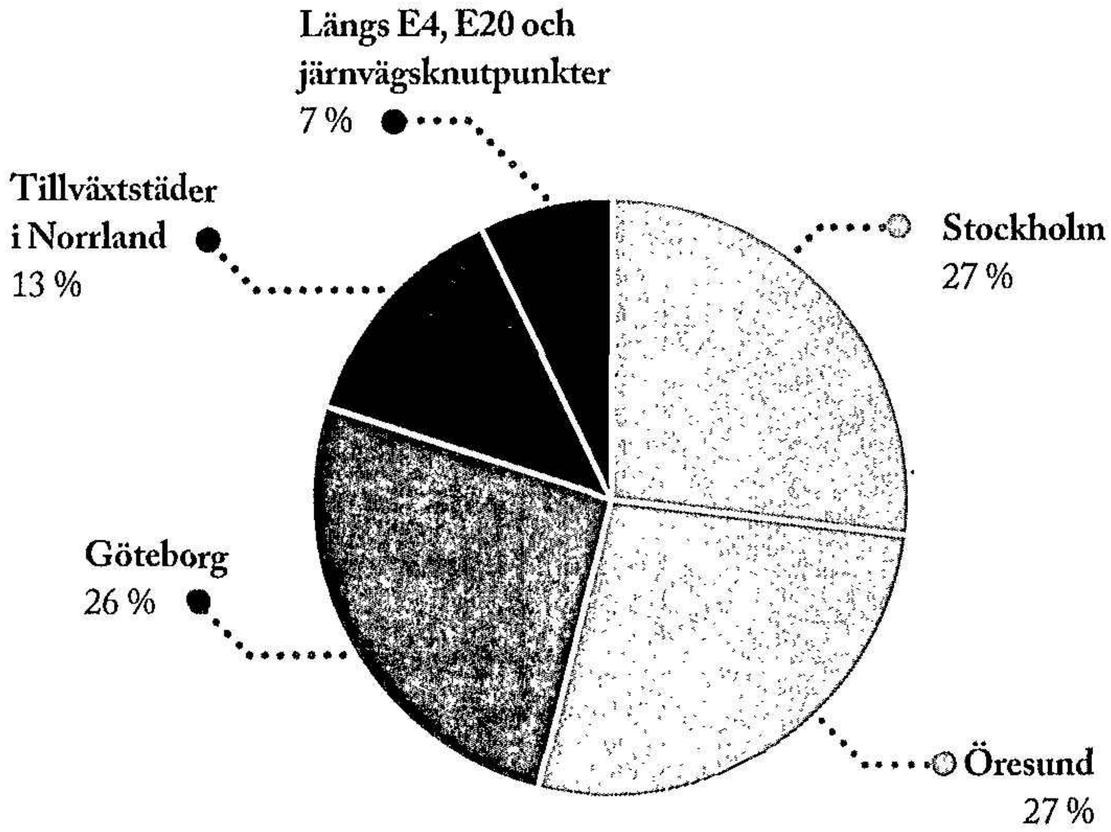


De fastigheter som finns i portföljen har ägarna själva valt ut. Fastigherna måste dock uppfylla ett antal kriterier enligt MTN-dokumentationen. SFF har noggranna rutiner och kontroller för att säkerställa att kriterierna är uppfyllda. Förutom av SFF, utförs kontrollerna av externa parter som Born advokater och säkerhetsagenten Intertrust. Enligt MTN-dokumentationen måste alla fastigheter som pantsätts till SFF vara värderade av en extern auktoriserad fastighetsvärderare.

Tedvisaktie 20222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

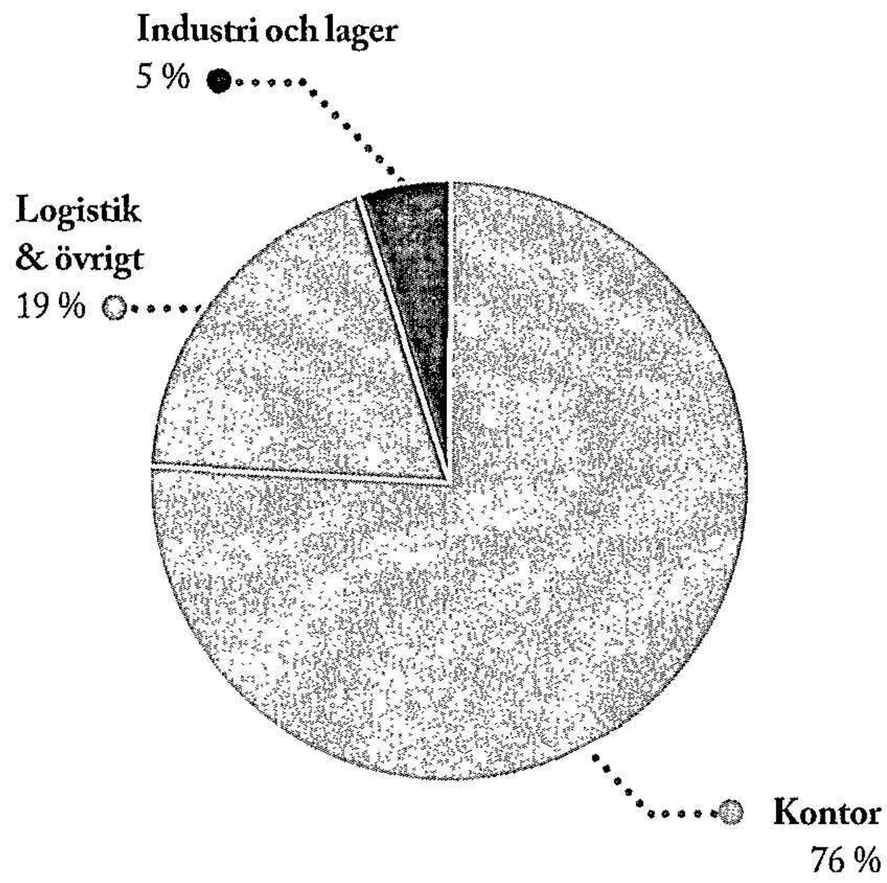
20230609161211

Fastigheternas geografiska fördelning
(Marknadsvärde fastigheter)



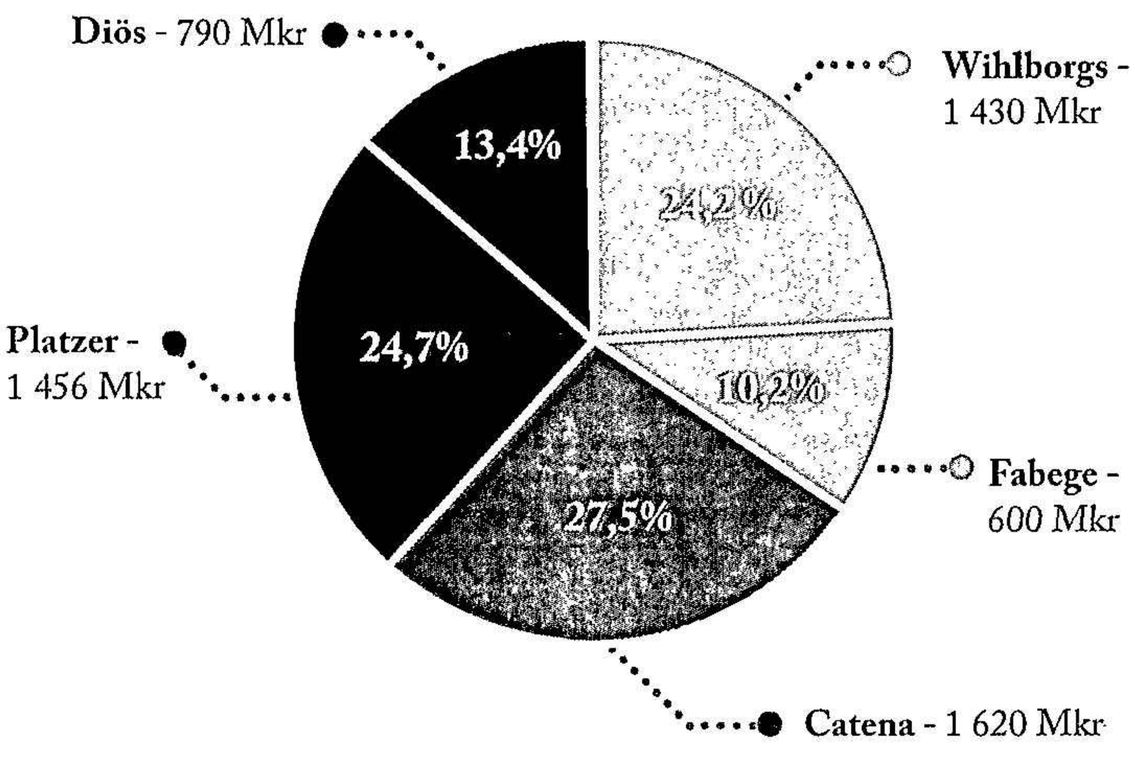
Minst 65 % av kontoren i den pantsatta fastighetsportföljen ska ligga i Stockholm, Göteborg och/eller Öresundsregionen.

Fastigheternas fördelning avseende fastighetstyp
(Marknadsvärde fastigheter)



Den pantsatta fastighetsportföljen får högst bestå av 20 % lager, logistik- eller industrilokaler samt högst 5 % hotell.

Ägarnas andel av emitterade obligationer



Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2022, Mkr

Datum	Marknadsvärde	Utestående obligationer	Belåningsgrad, %
2022-02-21	16 524	8 482	51
2022-02-28	16 407	8 068	49
2022-03-31	16 593	8 068	49
2022-05-10	16 435	7 940	48
2022-06-03	16 038	7 390	46
2022-06-30	16 192	7 390	46
2022-09-07	15 162	6 470	43
2022-09-30	14 220	6 470	45
2022-10-31	13 746	6 196	45
2022-11-16	13 746	5 896	43
2022-12-31	11 020	5 896	54

Datum hänvisar till de tillfällen SFF publicerar marknadsvärden på de pantsatta fastigheterna, vilket är vid varje kvartal och vid varje obligationsemission.

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, ÅLS, DÖ, SNP

SFF:s gröna obligationer bidrar till ett mer hållbart samhälle

Genom att emittera gröna obligationer finansierar SFF fastigheter med högt ställda miljökrav och bidrar till att sänka koldioxidutsläppen och bekämpa klimatförändringarna.

Fastigheter påverkar samhället på många sätt ur ett hållbarhetsperspektiv. De har en betydande påverkan på klimatet samt människors förutsättningar att leva sin vardag och hur näringsliv och samhällsfunktioner kan verka. SFF bidrar till ett mer hållbart samhälle genom att finansiera fastigheter som är klimatvänliga och som ger människor, näringsliv och samhällsfunktioner förutsättningar att fungera väl med lågt klimatavtryck.

SFF:s främsta bidrag till en hållbar utveckling är bolagets gröna obligationer. De gröna obligationerna stärker ägarbolagens hållbarhetsarbete och deras insatser för att minska klimatpåverkan genom bland annat energieffektivisering och miljöcertifiering av fastigheter. SFF:s övergripande hållbarhetsmål är därför att öka volymerna av gröna obligationer.

SFF:s ägarbolag bedriver ett mycket aktivt hållbarhetsarbete som är integrerat i den dagliga verksamheten. Samtliga ägarbolag har uttalade mål för sitt hållbarhetsarbete med klimatfrågan som ett fokusområde. Bolagen mäter sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollet och har mål för bland annat växthusgasutsläpp och energieffektivitet. I avsnittet om SFF:s bidrag till FN:s globala mål på sidorna 15-16 ges konkreta exempel på ägarbolagens hållbarhetsarbete under 2022.

Under 2022 har SFF ökat sitt fokus på hållbarhetsfrågor och publicerar för första gången en hållbarhetsrapport. Som en del i det intensifierade hållbarhetsarbetet har bolaget gjort en väsentlighetsanalys och utökat antalet prioriterade hållbarhetsfrågor. Tidigare har SFF haft som enda priroiterad hållbarhetsfråga att utöka andelen volymer av gröna obligationer. Från och med 2022 breddar SFF sina priorterade hållbarhetsfrågor till områdena medarbetare och ansvarsfullt företagande. Därmed omfattas en stor del av verksamheten av hållbarhetsperspektivet och hållbarhet är en integrerad del av strategin, affärsmodellen och den dagliga affären.

Under 2022 har SFF också valt att utöka sin klimatredovisning och rapporterar scope 1–2-utsläpp från hela sin portfölj av pantsatta fastigheter.

SFF:s prioriterade hållbarhetsfrågor

	Gröna obligationer	Medarbetare	Ansvarsfullt företagande
Mål	Öka volymerna av gröna obligationer	Mot bakgrund av att SFF endast har två deltidsanställda medarbetare har bolaget valt att inte sätta mål för detta hållbarhetsområde	Inga misstänkta fall av korruption eller förluster till följd av korruption
Utfall 2022	39 % (65%) av total emissionsvolym under året	-	0
	SFF:s gröna obligationer beskrivs på sidorna 11-12	Uppförandekoden finns att läsa på webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se	Uppförandekoden finns att läsa på webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se.

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161722

Gröna obligationer

Genom att emittera gröna obligationer finansierar SFF fastigheter med högt ställda miljökrav och bidrar till att sänka koldioxidutsläppen och bekämpa klimatförändringarna.

SFF emitterade sin första gröna obligation i november 2015 och investerarnas intresse för att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter har sedan dess stadigt ökat.

Den totala volymen utestående gröna företagsobligationer på den svenska marknaden var vid årsskiftet cirka 207 885 Mkr varav fastigheter utgjorde cirka 120 969 Mkr.

SFF hade vid årsskiftet 2 900 Mkr i utställda gröna obligationer, vilket utgjorde 49 % av bolagets totalt utställda volym. Under 2022 uppgick SFF:s emitterade volymer av gröna obligationer till 600 Mkr, vilket utgjorde 39 % av den totalt emitterade volymen.

SFF har som mål att öka volymerna av gröna obligationer.

Fler miljöcertifierade fastigheter

Samtliga ägarbolag har som mål att öka antalet miljöcertifierade fastigheter för att bidra till en mer hållbar utveckling. SFF har högt ställda krav på fastigheter som ska finansieras genom gröna obligationer. Kraven regleras i SFF:s gröna ramverk som senast uppdaterades i januari 2021. Det gröna ramverket innebär att SFF kan emittera gröna obligationer under bolagets MTN-program.

Det gröna ramverket har verifierats av Cicero, Center for International Climate and Environmental Research - Oslo. Cicero är ett oberoende forskningsinstitut knutet till Oslo universitet. I sin second opinion har Cicero gett det gröna ramverket ett medelgrönt betyg. Det är en kvalitetsstämpel som visar att SFF emitterar hållbara gröna obligationer med högt ställda miljökrav. SFF:s gröna obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

SFF:s godkända miljöcertifikat

SFF:s gröna obligationer får endast användas till att finansiera fastigheter som möter högt ställda miljökrav. För att en fastighet ska kunna godkännas av SFF som säkerhet för en grön obligation ska certifieringsprocessen vara klar eller ha påbörjats. Om processen har påbörjats ska certifikatet förväntas vara klart inom högst ett år. Godkända miljöcertifikat är BREEAM, BREEAM In Use, LEED och Miljöbyggnad.

BREEAM inklusive BREEAM In-Use

Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien. BREEAM används för kontor och kommersiella byggnader och omfattar fler indikatorer än Miljöbyggnad. BREEAM omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM In Use används för befintliga byggnader.

SFF kräver certifiering på minst nivå Very Good.

LEED

LEED Green Building Rating System kommer från USA och omfattar alla typer av byggnader, såväl bostäder som kommersiella fastigheter. LEED går även att använda för hela stadsdelar.

SFF kräver certifiering på minst nivå Guld.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad omfattar energi, inomhusmiljö och material.

SFF kräver certifiering på minst nivå Silver.

Förutom ovanstående certifieringsnivåer krävs följande för att en fastighet ska kunna finansieras med SFF:s gröna obligationer:

- För en nybyggd fastighet ska energiförbrukningen per kvadratmeter vara 20 % lägre än Boverkets byggregler, BBR.
- För en befintlig fastighet ska stora energibesparande åtgärder ha verkställts som sänkt energiförbrukningen med minst 30 % och/eller inte överstiger 100 kWh per kvadratmeter.

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, ÅÅ, DG, TG, JH

SFF:s pantsatta gröna fastigheter

Fastighet	Yta, m²	Atemp, m²	Typ av certifiering	Energianvändning Specifik energi (kWh/m² Atemp)	Energianvändning Primärenergi (kWh/m² Atemp)	Koldioxidutsläpp, CO_2 Market Based (kg/m² Atemp)	Koldioxidutsläpp, CO_2 Location Based (kg/m² Atemp)	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Solna, Järvakrogen 3	7 364	7 673	Breeam Bespoke, Very Good	99	70	0,09	1,58	100
Stockholm, Getingen 14	12 908	13 941	Breeam In-Use, Very Good	76	80	1,90	3,80	100
Göteborg, Gärda 1:15	11 875	12 118	Miljöbyggnad Silver	79	84	0,52	1,05	100
Göteborg, Gullbergsvass 5:26	16 691	20 240	LEED Platinum	68	62	0,36	0,68	79
Göteborg, Gamlestaden 740:132	16 336	20 552	LEED Gold	70	78	0,37	1,07	93
Göteborg, Backa 23:5	15 329	15 329	Miljöbyggnad iDrift Silver	11	65	0	0	0
Lund, Syret 3	17 571	22 536	Miljöbyggnad Guld	58	106	0	1,27	36
Luleå, Kajan 18	9 155	10 610	Miljöbyggnad Silver	91	105	0,74	1,39	0

Data per 2022

Redovisning av scope 1 och 2 för SFF och alla pantsatta fastigheter per bolag

	SFF		Catena*		Diös**		Fabege		Platzer		Wihlborgs	
	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm
Scope 1	0	0	0	0	38	0,42	0	0	0,3	0,005	4	0,07
Scope 2 (market based)	0,423	1,40	0	0	211	2,33	27	2	21,0	0,400	0	0
Scope 2 (location based)	0,268	0,90	4,467	0,291	339	3,75	65	5	48,0	0,910	356	6,47

Data per 2022

* 75 % av Catenas avtal är tripple net avtal vilket innebär att belastning blir väldigt låg när man tar bort scope 3.
** Köldmedieläckage med antagande om 4 % läckage på total fyllnadsmängd.

Generella antaganden
Scope 1 innehåller utsläpp från servicebilar, fastighetsspecifikt köldmedieläckage och gas om inget annat anges.
Scope 2 (market based) avser emissionsdata från bolagens energiavtal.
Scope 2 (location based) antagande om svensk elmix, 22g/kWh, för fjärrvärme och fjärrkyla används leverantörernas miljödata.

Ägarbolagens mest väsentliga hållbarhetsområden

CATENA
Hållbar logistik och samhällsutveckling
Hållbara fastigheter
Ansvarsfull och attraktiv arbetsgivare

Diös
Ansvarsfullt företagande
Attraktiv arbetsgivare
Hållbar stadsutveckling
Hållbar förvaltning

Fabege
Hållbar konsumtion och produktion
Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
Hållbara städer och samhällen
Hälsa och välbefinnande
Hållbar energi för alla
Minskad ojämlikhet

platzer FASTIGHETER
Social hållbarhet
Ekologisk hållbarhet
Ekonomisk hållbarhet

Wihlborgs
Hållbara fastigheter
Ansvarsfulla affärer
Attraktiv arbetsgivare
Engagemang för region och samhälle

Alla ägarbolagen redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative). Samtliga bolag har undertecknat eller arbetar uttalat enligt FN Global Compact. Under 2022 godkändes Platzers utsläppsmål av SBTi (Science Based Target initiative). Därmed har samtliga fem ägarbolag vetenskapligt godkända utsläppsmål. Ägarbolagen har förbundit sig att minska sina absoluta scope 1 och 2 GHG-utsläpp med 50 % till 2030 från basåret 2018 samt att mäta och minska sina scope 3-utsläpp. Målen för utsläpp av växthusgaser från företagets verksamhet (scope 1 och 2) överensstämmer med minskningar som krävs för att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C.

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

Klimatpåverkan

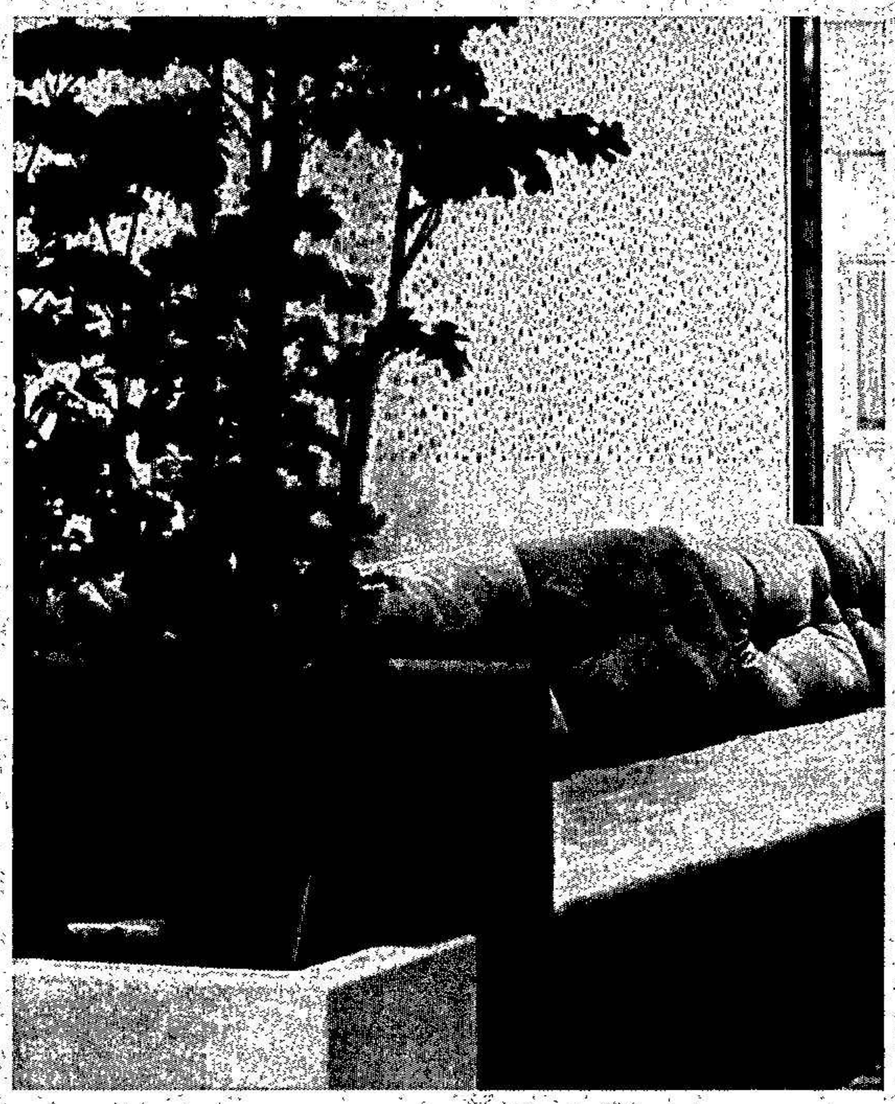
Klimatpåverkan är vår tids största fråga och alla måste bidra till att sänka sina utsläpp av växthusgaser för att vi ska nå Parisavtalets intention om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C.

Enligt Boverket står bygg- och fastighetsbranschen för cirka 12,2 miljoner ton koldioxidekvivalenter årligen, vilket motsvarar 19% av Sveriges totala växthusgasutsläpp. För att Sverige ska vara klimatneutralt senast 2045 måste bygg- och fastighetsbranschen sätta höga mål och hålla en hög förändringstakt. Det betyder att fastighetsbolagen måste arbeta metodiskt och transparent med bland annat energiförbrukning, avfallshantering, utsläpp av koldioxid och val av byggmaterial.

I november 2022 publicerade SFF scope 1- och 2-utsläppen för såväl bolaget som samtliga säkerställda fastigheter. Tidigare har SFF endast redovisat klimateffekterna för de fastigheter som omfattas av det gröna ramverket. Rapporteringen baserades på 2021 års siffror.

Den utökade rapporteringen togs fram av en arbetsgrupp med representanter för SFF och ägarbolagen. Arbetsgruppen kommer under 2023 att studera om scope 3-beräkningarna kan utökas för SFF:s totala säkerställda fastighetsportfölj.

SFF har valt att inte sätta ett mål för de totala utsläppen från fastighetsportföljen eftersom bolaget inte kan påverka ägarbolagens affärsplaner och i vilken mån de lyckas med att sänka sina utsläpp av växthusgaser för sina respektive fastigheter. Ägarbolagen har dock utsläppsmål i linje med Parisavtalet. SFF gör därför bedömningen idag att bolagets affärsmodell och strategi är förenlig med omställningen till en hållbar ekonomi och med begränsningen av den globala uppvärmningen till 1,5°C i linje med Parisavtalet.





Medarbetare

SFF har en liten, platt organisation och strävar efter en god arbetsmiljö som präglas av delaktighet, öppenhet och respekt.

SFF:s medarbetare är anställda av Hansan AB som fungerar som så kallad service agent åt SFF. Medarbetarnas roller är VD och finanschef respektive ekonom. Båda är placerade i Stockholm. Könsfördelningen bland medarbetarna är 50% män och 50% kvinnor. VD är född 1962 och ekonomen 1971. Under 2022 var personalomsättningen 0% och sjukfrånvaron uppgick till två dagar. Inga arbetsskador eller arbetsrelaterade sjukdomar har rapporterats. Inga fall av diskriminering har rapporterats. Ingen av medarbetarna omfattas av kollektivavtal. På grund av den lilla organisationen har ingen lönegapsanalys genomförts.

SFF arbetar efter övertygelsen att en god arbetsmiljö bidrar till medarbetarnas personliga utveckling och arbetstillfredsställelse. Det sker bland annat genom gott ledarskap, regelbundna medarbetarsamtal och tydlig, omedelbar återkoppling på utförda arbetsinsatser. I ett gott ledarskap ingår att coacha medarbetare, sätta tydliga mål kopplade till strategin och att vara tillgänglig för stöd när så behövs. Likaså krävs tydligt definierade ansvar och rutiner för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Medarbetarnas goda hälsa är en prioritet för SFF. Medarbetarna har tillgång till friskvårdsbidrag, regelbunden hälsoundersökning och privat sjukförsäkring. SFF lägger extra vikt vid att bevaka och förebygga riskerna för stressrelaterad ohälsa.

SFF:s organisation utgörs av två deltidsarbetande medarbetare vilket gör att beslutsvägarna är korta och medarbetardialogerna sker i princip dagligen. Detta gör att SFF valt att inte ha formaliserade, tidsbundna medarbetarsamtal för återkoppling och uppföljning. Medarbetarnas återkoppling och önskemål rörande till exempel arbetsmiljö, ergonomi etc hanteras i de dagliga kontakterna och åtgärdas efter gemensam överenskommelse mellan medarbetarna baserat på bland annat riskbedömning och budgetutrymme. Den lilla organisationen har också gjort att SFF inte ser relevansen i att till exempel mäta medarbetarengagemang och har därför valt att inte sätta något mål för hållbarhetsområdet Medarbetare.

SFF ska kontrollera att rimliga och rättvisa anställningsvillkor finns i linje med etablerad branschpraxis. SFF respekterar medarbetarnas rätt till kollektiva förhandlingar samt yttrande- och föreningsfrihet.

Jämställdhet och mångfald är viktigt för SFF. Ingen får diskrimineras på grund av kön, ålder, nationalitet, etniskt ursprung, religion, funktionsvariation, sexuell läggning, politisk åsikt eller organisationstillhörighet.

20221155574876159973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

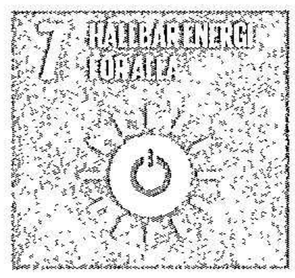
20230609161124

SFF:s bidrag till FN:s globala mål

Genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter och indirekt ägarbolagens hållbarhetsarbete bidrar SFF till FN:s globala mål. Det är inom fyra av FN:s globala mål som SFF via ägarbolagen kan påverka mest. Här redogörs för målen samt ges exempel på aktiviteter i ägarbolagen under 2022 kopplade till de globala målen.

Mål 7 - Hållbar energi för alla

SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt och med tydliga mål för att öka energieffektiviteten och andelen förnybar energi. Energieffektiviseringen sker på flera sätt. Bland annat strävar bolagen efter att vid nyproduktion och renoveringar bygga in smarta energilösningar som minskar energiförbrukningen. De genomför också tekniska åtgärder i befintliga fastigheter för att minska effektuttag och energianvändning. Ett led i att öka energieffektiviteten är att tydliggöra energianvändningen för hyresgäster och uppmuntra till förändrad förbrukning. Flera av ägarbolagen producerar solel på taken till sina fastigheter och ökar därmed tillgången till förnybar energi.



Delmål 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

Delmål 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet

Fabeges nollenergihotell i Arenastaden fick 2022 Solna stads miljöpris och hedersomnämnande av Svensk Solenergi i kategorin årets anläggning. Genom 25 borrhål för geoenergi, 2 400 kvadratmeter solceller på tak och fasad samt passivhusteknik produceras mer energi än vad som förbrukas i fastighetsenergi. Byggnaden är världens mest solcellstäta hotell och solenergin täcker hela årsförbrukningen av el. Energin inne i fastigheten används smart där värme från en del av verksamheten fördelas till resten av byggnaden. Hotellet, som är en del av Nordic Choice-kedjan Comfort Hotel, invigdes 2021.

Catena kom under 2022 överens med Elgiganten om att bygga en ny logistikanläggning i Jönköping om totalt 86 600 kvadratmeter. Både Catena och Elgiganten har högt ställda hållbarhetskrav och målet är att anläggningen certifieras enligt både BREEAM Excellent och WELL Core. WELL Core är en internationell standard med syfte att främja hälsa och välmående för de som arbetar i byggnaden. En WELL-certifiering skulle innebära att fastigheten kan bli den första logistikanläggningen i Sverige som svarar mot WELL-kraven och därmed sätta en ny standard för logistikfastigheter gällande social hållbarhet. Vidare planeras för bland annat solcellsanläggningar, sociala ytor på taket samt genomtänkta grönområden för att bevara och gynna den biologiska mångfalden.

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

SFF:s ägarbolag är ledande aktörer inom sina sektorer och regioner och har därmed en betydande påverkan på utvecklingen av svenska städer och samhällen. Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs äger ofta flera fastigheter i centrala områden, vilket gör att bolagen kan vara med och driva stadsutvecklingen tillsammans med andra intressenter som kommuner, skolor, näringsliv, hyresgäster och andra fastighetsägare. Fokus är på miljö, klimat och social hållbarhet med målet att skapa trygga, trivsamma områden med så litet klimatavtryck som möjligt. Catena, som verkar inom logistikområdet, har också betydande möjligheter att skapa positiva miljöeffekter på städer och samhällen liksom att bidra till social och ekonomisk utveckling. Catena bidrar genom sina strategiskt placerade logistikfastigheter som möjliggör en hållbar stadsutveckling med minskad godstrafik i städerna.



Delmål 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Delmål 11.6 Minska städers miljöpåverkan

Delmål 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

Delmål 11.B Implementera strategier för inkludering, resurseffektivitet och katastrofriskreducering

Platzer är tillsammans med flera andra fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Gamlestaden i Göteborg engagerade i pilotprojektet SÖMS – stadsdelsövergripande mobilitetssystem. Projektet har fått stöd av Vinnova och ska utveckla och testa en lösning för fler mobilitetstjänster. Tjänsteleverantörerna kommer att bidra med till exempel parkeringssystem, bildelningstjänster, elcy-

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, ÅA, DD, SH

kelpooler och biluthyrare. Färre barriärer, bättre gång- och cykelvägar och trygga och trivsamma gator och torg är också en viktig del i systemlösningen för Gamlestaden.

Byggstarten för Diös nya gröna kvarter Västra Stranden i Luleå skedde under 2022. Kvarteret omfattar fyra miljöcertifierade byggnader för kontor, boende och stadsservice med första tillträde våren 2024. I området Västra Stranden ska Diös ska skapa en levande och trygg plats med hållbara byggnader som ger förutsättningar för fysiska möten och flödesrika stråk. Diös har högt ställda mål vad gäller miljöcertifieringarna och sätter fokus på smarta energilösningar, val av byggmaterial och grön utomhusmiljö.

Mål 12 - Hållbar konsumtion och produktion



Delmål 12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning

Delmål 12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar

SFF:s ägarbolag arbetar med att miljöcertifiera sina nybyggda fastigheter och, om det går, vid större ombyggnationer. Miljöcertifikaten är en garanti för att fastigheten är hållbar ur ett socialt, ekonomiskt eller miljömässigt perspektiv. Genom miljöcertifikaten får hyresgästerna möjligheten att göra miljövänliga val.

Alla ägarbolagen erbjuder gröna hyresavtal för att göra det möjligt för hyresgästerna att göra aktiva miljöval. Genom avtalen kommer bolagen överens med hyresgästerna om att förbättra miljöarbetet i fastigheten. Det kan handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller välja resurssnåla material.

Under 2022 tecknade Diös gröna hyresavtal med bland andra Statens servicecenter i Falun. Kontoret omfattar drygt 550 kvadratmeter och ska utvecklas till en modern arbets- och mötesplats. Parallellt med kontorsutvecklingen sker ett stort projekt för att förbättra fastighetens totala energiprestanda. Diös kommer att installera fjärrvärme, fjärrkyla samt sätta in energieffektiva ventilationsaggregat och styrsystem. Ambitionen är också att montera solceller på taket. Insatserna beräknas förbättra byggnadens totala energiprestanda med cirka 45 procent.

Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna



Delmål 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

Alla SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt och med tydliga mål för att minska sin klimatpåverkan och öka medvetenheten hos medarbetare och hyresgäster kring vikten av att bidra till att bekämpa klimatförändringarna.

Under 2022 fick Wihlborgs kontorshus i Hyllie fastighetsbranschens mest krävande hållbarhetscertifiering NollCO2. NollCO2-certifieringen har tagits fram av Sweden Green Building Council. För att en ny byggnad ska uppnå certifieringen ska den visa på netto noll klimatpåverkan för hela livscykelkedjan på 50 år, från utvinning av råvara till sluthantering av byggmaterial. Wihlborgs första NollCO2-certifierade fastighet kommer att vara klar 2023. Bolaget har därutöver två registrerade NollCO2-projekt och ett under planering.

Wihlborgs har under 2022 infört internprissättning på CO_2-ekvivalenter och målgränsvärde för nybyggnadsprojekt. Målet är att kostnaden för klimatpåverkan ska vara en integrerad del i beslutsprocessen. Målgränsvärdet syftar till att förtydliga ambitionen mot arkitekter och entreprenörer.

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161235

Väsentlighetsanalys

SFF har gjort en väsentlighetsanalys baserad på återkoppling från intressentdialogerna och en analys av hur bolaget påverkas och påverkar inom hållbarhetsområdet samt den egna affärsmodellen, värdekedjan och affärsplanen.

Väsentlighetsanalysen omfattar de hållbarhetsområden som GRI (Global Reporting Initiative) täcker. Analysen genomfördes under hösten 2022 av bolagets medarbetare inklusive VD som ledde arbetet. VD har presenterat analysen för styrelsen som fattat beslut om de prioriterade områdena samt målen.

Som en del av analysen har SFF identifierat områden som bedöms vara av hög relevans för intressenterna och där bolaget har möjlighet att påverka. Bolaget har därefter bedömt i vilken utsträckning SFF kan påverka inom dessa områden. SFF:s påverkansmöjligheter vad gäller fastigheters klimatpåverkan, energianvändning, återvinning och vattenförbrukning samt påverkan på ekosystem och hotade arter sker genom bolagets gröna obligationer. Genom att finansiera energi- och resurseffektiva fastigheter bidrar SFF till mer hållbara samhällen. SFF har dock små möjligheter att påverka ägarbolagens planer för att utöka beståndet av mer energi- och resurseffektiva fastigheter.

SFF:s möjlighet att påverka i hållbarhetsfrågor med hög relevans för intressenterna

Låg möjlighet	Hög möjlighet
Klimatförändringen och utsläpp av växthusgaser från fastigheter	Medarbetarhälsa och arbetsmiljö
Energianvändning och -effektivitet i fastigheter	Kompetensutveckling
Återvinningsmöjligheter och vattenförbrukning i fastigheter	Icke-diskriminering
Skydd av ekosystem och hotade arter vid fastigheter	Antikorruption

SFF har också bedömt att det finns ett flertal områden som kan vara av relevans för intressenterna men där SFF genom sin verksamhet inte påverkas eller kan påverka. Dessa områden är: användning av marina resurser, föroreningar och hantering av skadliga ämnen och farligt avfall, arbetsplatsolyckor och -skador hos leverantörer, barnarbete, tvångsarbete och modernt slaveri, styrelsens könsfördelning, brott mot ursprungsbefolkning, kartellbildning och produktsäkerhet.

SFF:s prioriterade hållbarhetsfrågor

Gröna obligationer

Medarbetare

Ansvarsfullt företagande

Intressentdialoger

SFF för dialoger med olika intressenter inom hållbarhetsområdet. Dialogerna är en självklar och naturlig del av SFF:s affärsmodell där intressenternas inverkan och återkoppling från dialogerna vägs in i det strategiska och taktiska arbetet. Syftet med dialogerna är att säkerställa att SFF effektivt och på ett hållbart sätt kan nå sitt mål att flexibelt diversifiera ägarnas finansieringskällor genom obligationer, säkerställda med fastighetspant. För att dialogerna ska vara meningsfulla vinnlägger sig SFF om att förbereda sig inför dialogtillfällena, följa upp och återkoppla samt föra dialogerna med regelbundenhet. SFF har utifrån bolagets affärsmodell och värdekedja identifierat de intressenter som mest påverkar och påverkas av verksamheten.

SFF är inte medlem i någon branschorganisation, driver ingen lobbyingverksamhet och ger inte bidrag till politiska partier eller politiker.

Intressent	Dialogtillfälle	Avsikten med dialogen	Intressentens prioriterade hållbarhetsfrågor	Hur SFF hanterar frågorna
Ägare	Styrelsemöten Löpande kontakter via telefon och möten med styrelseledamöter och andra representanter för ägarbolagen Gemensamma arbetsgrupper kring hållbarhetsfrågor	Att få återkoppling på SFF:s hållbarhetsarbete Att bevaka, följa upp och återkoppla på ägarbolagens arbete inom SFF:s prioriterade hållbarhetsområden	Andelen utgivna gröna obligationer SFF:s klimatpåverkan	Strategiskt arbete för att öka andelen gröna obligationer Redovisning av den pantsatta fastighetsportföljens utsläpp enligt GHG-protokollet
Medarbetare	Personalmöten Medarbetarsamtal Arbetsmiljömöten	Att säkerställa motiverade medarbetare och god arbetsmiljö	Utvecklingsmöjligheter Arbetsergonomi	Erbjuder möjligheter till utbildning Regelbundna kontroller och åtgärder av arbetsmiljön
Investerare	Delårsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Pressmeddelanden Kapitalmarknadsdagar Möten med enskilda investerare Nyheter på webbplatsen Brev till investerare	Att redovisa och få återkoppling på SFF:s hållbarhetsarbete	Volymerna av gröna obligationer SFF:s klimat- och miljöpåverkan	Strategiskt arbete för att öka andelen gröna obligationer Redovisning av den pantsatta fastighetsportföljens utsläpp enligt GHG-protokollet Dialoger med ägarbolagen om att på sikt redovisa fler indikatorer inom miljöområdet
Samarbetspartners	SFF har identifierat följande centrala samarbetspartners för sitt hållbarhetsarbete: Born advokater och Intertrust som kontrollerar de pantsatta fastigheterna Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List Cicero som verifierar det gröna ramverket	Att säkerställa att SFF uppfyller lagar och regelverk samt kriterier enligt MTN-programmet och det gröna ramverket	Hållbarhetsfrågor definierade av lagar och övriga regelverk	Processer, metoder och dokumentation för att säkerställa att lagar och regelverk samt kriterierna enligt MTN-programmet och det gröna ramverket uppfylls
Samhälle	Delårsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Pressmeddelanden Mediaintervjuer Nyheter på hemsidan	Att beskriva och få återkoppling på SFF:s hållbarhetsarbete och betydelse som finansieringskälla av gröna fastigheter	Fastigheters klimat- och miljöpåverkan Antikorruption Icke-diskriminering och lika möjligheter för alla	Strategiskt arbete för att öka andelen gröna obligationer Redovisning av den pantsatta fastighetsportföljens utsläpp enligt GHG-protokollet Uppförandekod Nolltolerans mot korruption i hela värdekedjan Nolltolerans mot diskriminering

20221155574876159973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161126

Styrning inom hållbarhetsområdet

Styrelsen har ansvaret för SFF:s hållbarhetsarbete och beslutar om strategin, antar samtliga policyer, sätter mål samt utvärderar utfallen och strategin. VD är ansvarig för implementeringen och det dagliga utförandet av strategin i verksamheten.

VD rapporterar centrala indikatorer till styrelsen inom de prioriterade hållbarhetsområdena. Under årets sista kvartal gör styrelsen en analys av riskerna, utvärdering av strategin och godkännande av policyer vilka förbereds och föredras av VD.

Styrelsen deltar i intressentdialogerna genom sina investerarkontakter och kontakter med befintliga och potentiella hyresgäster samt lokalsamhällen. Styrelsen deltar i både externa och interna utbildningar inom hållbarhetsområdet. De interna utbildningarna arrangeras av respektive ägarbolag. VD och ekonomen deltar i en arbetsgrupp inom hållbarhetsområdet med representanter för ägarbolagen.

Till grund för styrningen inom SFF ligger FN Global Compact och dess tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. SFF har en uppförandekod som omfattar både medarbetare och styrelsen. SFF förväntar sig också att samarbetspartner och leverantörer ställer sig bakom och efterlever principerna i uppförandekoden.

SFF:s policyer revideras och antas årligen av styrelsen. Policyerna finns tillgängliga internt för samtliga medarbetare. På webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se finns uppförandekoden och kreditpolicyn tillgängliga. VD är ansvarig för att samtliga medarbetare har läst och är medvetna om policyerna. VD kontrollerar detta i den dagliga verksamheten genom medarbetardialogerna.

Misstänkta brott mot uppförandekoden eller andra allvarligare misstänka incidenter kan anmälas anonymt via den oberoende visselblåsartjänsten som introduceras under våren 2023. Klagomål kan framföras direkt till VD eller styrelsen genom e-post eller telefon.

SFF gör bedömningen att affärsmodellen och strategin ger bolaget möjligheter att proaktivt och snabbt åtgärda negativa effekter som bolaget orsakat eller bidragit till och att identifiera risker i värdekedjan. SFF ser det som en styrka att bolagets ägare står under tillsyn av bland annat Finansinspektionen, Nasdaq Stockholm som har egna uppförandekoder och investeringspolicyer. Det är också en fördel att SFF:s ägarbolag är börsnoterade svenska bolag som bedriver ett strategiskt hållbarhetsarbete. Samtliga ägarbolag rapporterar enligt GRI (Global Reporting Initiative), har undertecknat eller arbetar uttalat enligt FN Global Compact och har vetenskapligt godkända utsläppsmål.

SFF:s policyer:

SFF har följande styrdokument som uppdateras och godkänns av styrelsen en gång per år eller när behov så uppstår. SFF har under alla år arbetat med styrdokument och de utgör grunden för styrelsens styrning av verksamheten. De riktlinjer styrdokumenten utgör är en väl fungerande bas för SFF:s dagliga verksamhet och långsiktiga utveckling.

- Arbetsordning för styrelsen, 2022-12-13
- Attestordning, 2022-12-13
- Finanspolicy för Bolaget, 2022-12-13
- Instruktion för ekonomisk rapportering, 2022-12-13
- Instruktion för emission av MTN, 2022-12-13
- Kreditpolicy, 2022-12-13
- Miljöpolicy, 2022-12-13
- Riktlinjer för regelefterlevnad, 2022-12-13
- Riktlinjer för hantering och rapportering av händelser av väsentlig betydelse för SFF, 2022-12-13
- Riktlinjer för outsourcad verksamhet, 2022-12-13
- Riktlinjer för riskkontrollfunktionen för Svensk FastighetsFinansiering AB, 2022-12-13
- Skattepolicy, 2022-12-13
- VD-instruktion för bolaget, 2022-12-13
- SFF:s uppförandekod, 2022-12-13

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, ÅrsredovisningSvensk FastighetsFinansiering AB

SFF:s värdekedja



SFF är ett finansieringsbolag där verksamheten består i att ge de fem ägarbolagen tillgång till en diversifierad finansieringskälla samtidigt som investerarna får tillfälle att köpa obligationer säkerställda med fastighetspant och med låg kreditrisk. SFF:s organisation utgörs av två deltidsarbetande medarbetare.

Investerare

Investerarna är svenska och utländska institutionella placerare. Dessa är reglerade av nationella och överstatliga lagar, regelverk och riktlinjer samt övervakas av finansiella myndigheter. De har också interna placeringsdirektiv som exempelvis definierar i vilka tillgångsslag de får placera och vilka hållbarhetskrav de har på placeringstillgångarna.

MTN-program och det gröna ramverket

SFF utger obligationerna under sitt MTN-program som är godkänt av Finansinspektionen och de är noterade på Nasdaq Stockholm. Det gröna ramverket som omfattar de gröna obligationerna har verifierats av Cicero, Center for International Climate and Environmental Research – Oslo. De gröna obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Ägarbolagens fastigheter

SFF finansierar fastigheter i Sverige som ägs av de fem ägarbolagen. Fastigheterna är enbart kommersiella fastigheter för kontor, logistik, industri och lager i tillväxtstäder.

Stödfunktioner

SFF:s stödfunktioner utgörs av standardprogramvaror för administration, redovisning och finansiella tjänster. SFF:s inköp av varor är begränsade och utgörs i huvudsakligen av förbrukningsvaror och utrustning för kontor. SFF:s köpta tjänster utgörs huvudsakligen av kontroll och efterlevnad av obligationsemissioner och legal rådgivning.

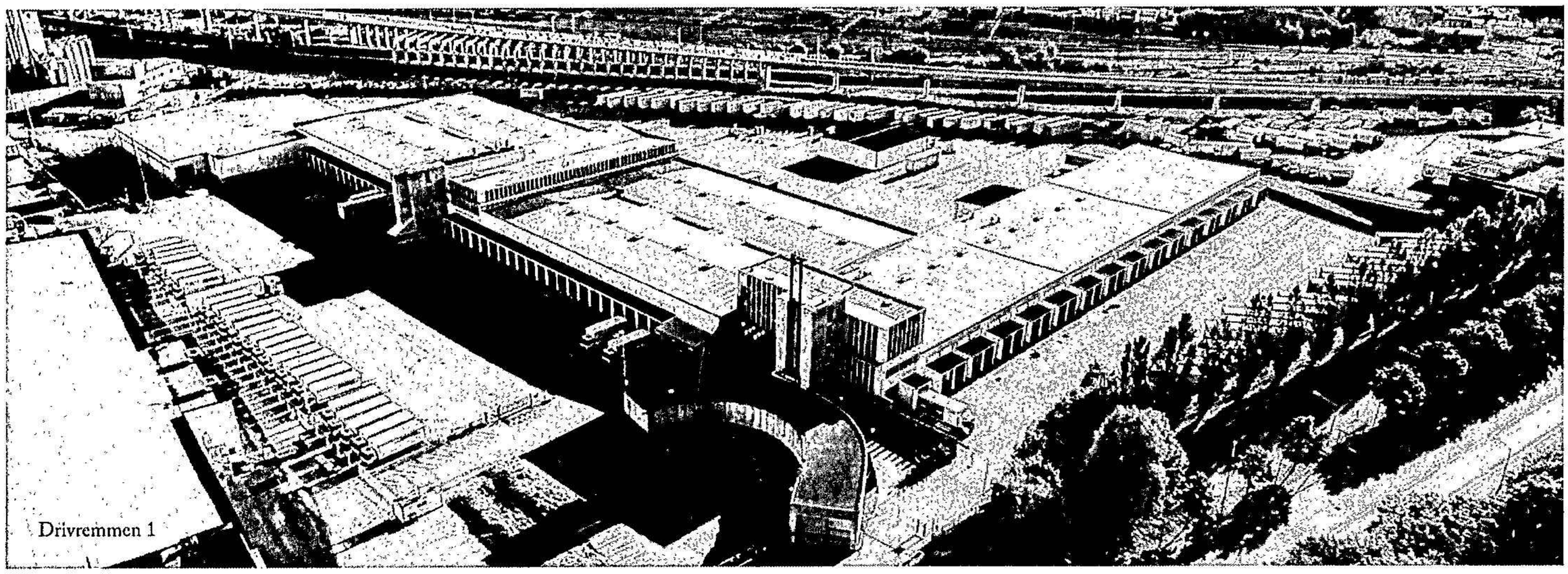
SFF:s möjlighet att påverka i hållbarhetsfrågor med hög relevans för intressenterna

Genom sin omfattande finansieringsverksamhet av ägarbolagens fastigheter både påverkar och påverkas SFF i hållbarhetsfrågor. Här redogörs för de mest betydande påverkansfaktorerna inom ekonomisk, miljö-, klimat- och social hållbarhet.

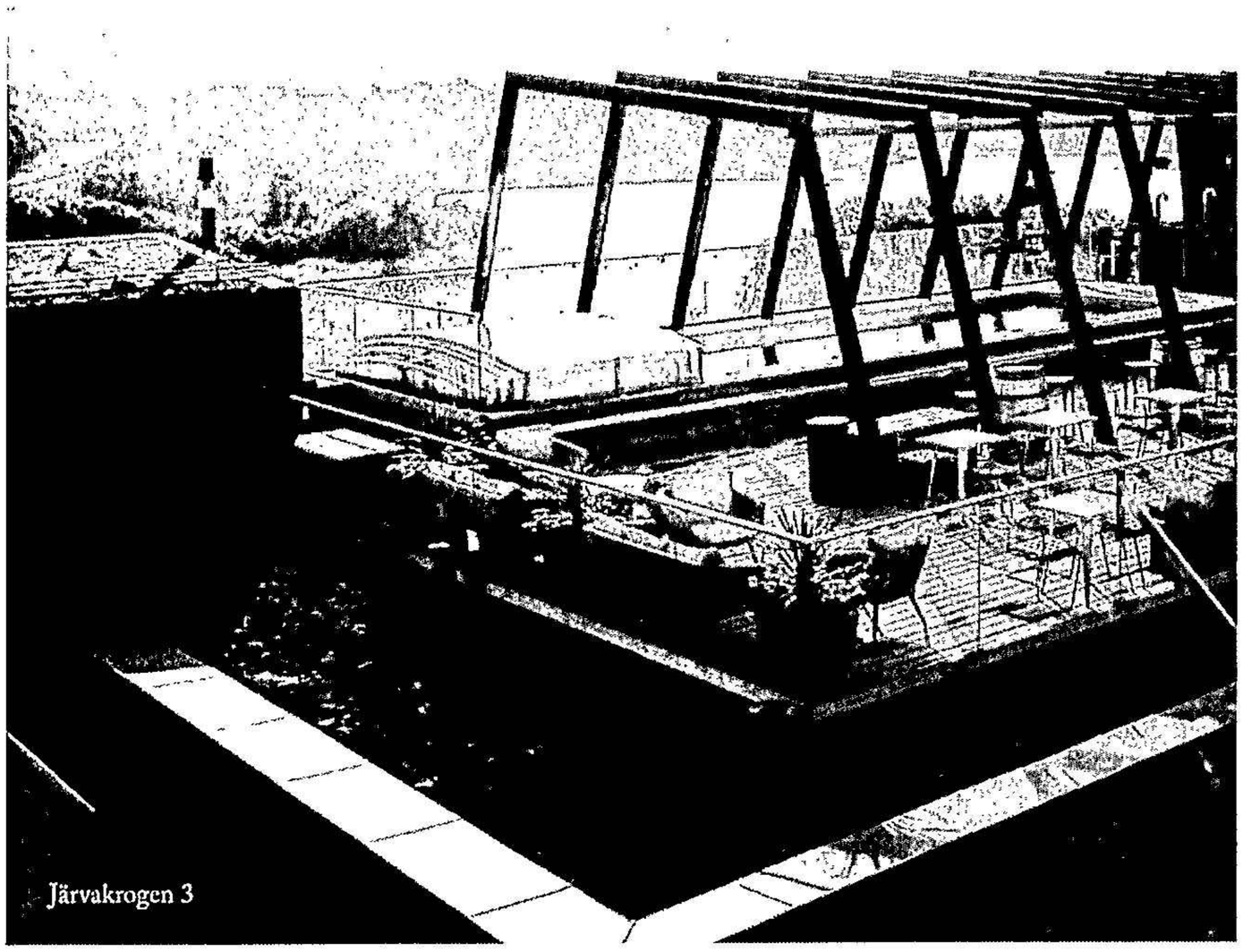
	Ekonomisk hållbarhet	Miljö	Klimat	Social hållbarhet
Hur SFF påverkas	SFF påverkas genom ägarbolagens krav på flexibel, konkurrenskraftig fastighetsfinansiering SFF påverkas genom investerarnas efterfrågan på attraktiva kreditplaceringar	SFF påverkas genom investerarnas ökade efterfrågan på gröna obligationer samt investerarnas och samhällets krav på ökad rapportering kring miljöindikatorer	SFF påverkas genom samhällets och investerarnas krav på ökad klimatrapportering samt förmåga att reducera utsläppen i linje med Parisavtalet	SFF påverkas genom samhällets och investerarnas krav på jämställda, icke-diskriminerande styrelser och arbetsplatser SFF påverkas genom samhällets och investerarnas krav på nolltolerans mot korruption i hela värdekedjan
Hur SFF påverkar	SFF påverkar genom att erbjuda investerarna kreditplaceringar i ägarbolagens fastigheter	SFF påverkar genom bolagets mål att öka andelen gröna obligationer	SFF påverkar genom att rapportera och följa upp utsläppen för sin totala portfölj av pantsatta fastigheter	SFF påverkar genom att erbjuda en jämställd, icke-diskriminerande arbetsplats SFF påverkar genom sin uppförandekod och nolltolerans mot korruption i hela värdekedjan

20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

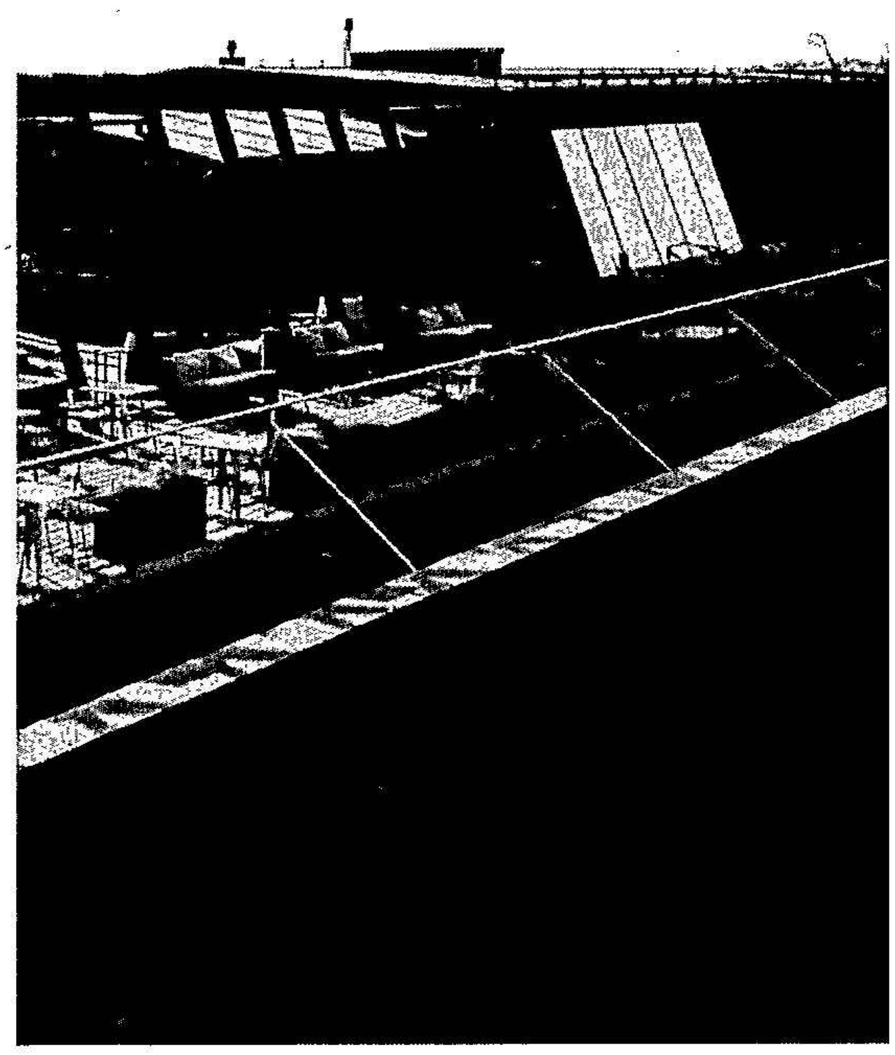
20230609161727



Drivremmen 1



Järvakrogen 3





Gullbergsvass 5:26



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), nedan SFF, avger härmed årsredovisning för perioden 1 januari till 31 december 2022.

Verksamheten

SFF bildades i slutet av 2014 för att ge ut obligationer under ett MTN-program och dess föregångare var det första bolaget i Sverige som ställde fastigheter som säkerheter för ett MTN-program. Bolaget har sedan verksamheten startades i januari 2015 emitterat obligationer om 26 155 Mkr.

SFF:s verksamhet kan beskrivas som ett renodlat finansieringsbolag som genom säkerställd finansiering emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden. Syftet är att på ett effektivt sätt upphandla kapital på den svenska kapitalmarknaden genom att emittera obligationer under MTN-programmet om högst 12 Mdr. Genom SFF kan ägarna attrahera kapital till förmånliga villkor.

Under året har SFF emitterat obligationer om 1 540 Mkr, varav gröna om 600 Mkr.

Emitterade obligationer, 2022

	Likviddag	Förfallodag	Belopp Mkr	Lån nr	Kupong	ISIN-kod
●	2022-02-21	2024-02-21	600	145	0,69 % FRN	SE0013104908
	2022-02-28	2024-02-28	500	146	0,75 % FRN	SE0013360658
	2022-05-10	2024-03-11	322	132 Tranch 2	0,87 % FRN	SE0012676781
	2022-05-10	2024-09-11	118	136 Tranch 3	1,40 % FRN	SE0013104056
	Totalt:		**1 540**			
	varav Grönt		600			

● Gröna obligationer
FRN = Floating Rate Note

Ägarförhållanden

SFF har inga dotterbolag och är ett helägt dotterbolag till SFF Holding AB. SFF Holding AB ägs till lika delar av de börsnoterade bolagen:

Fabege AB (publ) via Fabege Nyckeln III AB

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) via Wihlborgs Obligation AB

Diös Fastigheter AB (publ) via Diös Obligation AB

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) via Platzer Finans AB

Catena AB (publ) via Catena Obligation AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SFF har uppdaterat sitt MTN-program och fått sin rating BBB+ bekräftad.

På årsstämman valdes David Silvesjö som ny styrelseledamot.

SFF:s kapitalmarknadsdag var välbesökt.

Resultat

SFF:s resultat uppgår till 1 147 Tkr (-480 Tkr) för 2022. Avkastningen på bolagets placeringar (kassakrav) har ökat avsevärt under året.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 306 Tkr (-160 Tkr). På bokslutsdagen hade bolaget en kassa på 464 Mkr som placeras i enlighet med de kovenanter som finns i MTN-dokumentationen. Bolaget har ett kassakrav som uppgår till lägst 4,75 % och högst 5,75 % per 221231 av utestående obligationsvolym vid dagens räntenivå. Om tre månaders Stibor stiger över 3 % ökar kassakravet till lägst 5,75 %.

Edoverifiering 20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161728

Risker och riskhantering

Ett antal faktorer påverkar SFF liksom de MTN, som ges ut inom ramen för MTN-programmet. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har anknytning till bolaget liksom de MTN som ges ut under MTN-programmet. När det gäller bolagsspecifika och värdepappersspecifika risker så finns en redogörelse för vad SFF bedömer är av särskild betydelse för bolagets verksamhet eller MTN i grundprospektet. Möjligheten att påverka bolagets resultat på kort sikt är dock mycket begränsad och till stor del korrelerat till den allmänna räntenivån och klimatet på den svenska kapitalmarknaden.

Mer information om bolagets risker finns under Bolagsspecifika risker på sidan 24 samt i not 7 på sidan 31.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter årets utgång.

Utsikter inför 2023

Resultatet för 2023 kommer att utvecklas positivt. Anledningen är den höga räntenivån och prognosen om att Riksbanken kommer att fortsätta höja räntan under första kvartalet 2023. Möjlighet att emittera obligationer är dock begränsad med anledning av de mycket höga kreditspreadarna i kapitalmarknaden och att bankerna erbjuder SFFs låntagare mycket lägre lånemarginaler än vad SFF kan erbjuda. SFFs resultat är dock mindre beroende av emissionsverksamheten än av räntenivån i Sverige.

Förslag till vinstdisposition

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i Tkr där ej annat anges.

Till årsstämmans förfogande står följande medel	Kr
Balanserat resultat och aktieägartillskott	1 034 700 931
Årets resultat	1 147 425
Summa	**1 035 848 356**
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande	
att till aktieägare utdelas	0
I ny räkning balanseras	1 035 848 356
Summa	**1 035 848 356**

SFF:s pantsatta fastigheter

Marknadsvärdet uppgick 2022-12-31 till 11 020 Mkr (16 524). Utestående obligationer uppgick till 5 896 Mkr (8 382) och belåningsgraden var 54 % (51).

	Kommun/ort	Fastighetsbeteckning	Ägare
	Burlöv	Sunnanå 12:51	Catena
	Burlöv	Sunnanå 12:53	Wihlborgs
	Eskilstuna	Ekeby 2:2	Catena
	Falun	Gamla Bergsskolan 15	Diös
◎	**Göteborg**	**Gullbergsvass 5:26**	**Platzer**
◎	**Göteborg**	**Gärda 1:15**	**Platzer**
◎	**Göteborg**	**Gamlestaden 740:132**	**Platzer**
◎	**Göteborg**	**Backa 23:5**	**Catena**
	Haninge	Jordbro-Malm 4:41	Catena
	Hallsberg	Terminalen 1	Catena
	Helsingborg	Hillebarden 1	Wihlborgs
	Järfälla	Dikartorp 3:12	Catena
◎	**Luleå**	**Kajan 18**	**Diös**
	Luleå	Siken 7	Diös
◎	**Lund**	**Syret 3**	**Wihlborgs**
	Malmö	Sankt Jörgen 21	Wihlborgs
	Malmö	Skrovet 6	Wihlborgs
	Malmö	Kolga 4	Wihlborgs
	Skellefteå	Sirius 25	Diös
◎	**Solna**	**Järvakrogen 3**	**Fabege**
	Stockholm	Nattskiftet 11	Catena
	Stockholm	Drivremmen 1	Catena
◎	**Stockholm**	**Getingen 14**	**Fabege**
	Sundsvall	Norrbacka 12	Diös
	Umeå	Kopplingen 6	Diös

◎ Gröna fastigheter
Uppgifterna avser 2022-12-31

Bolagsspecifika risker

Kredit- och motpartsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Med en kreditrisk avses risken att kredittagaren inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot SFF och risken att säkerheten inte täcker bolagets fordran vid en betalningsoförmåga hos kredittagaren. Kreditrisken för bolaget avser fordringar på Catena Obligation Holding AB, Diös Obligation AB, Fabege Finansnyckel III AB, Platzer Finans Holding AB och Wihlborgs Obligarions Holding AB. SFF placerar löpande sin likviditet och det uppstår då en motpartsrisk som innebär risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden.	Det kan bli en negativ inverkan på SFF:s resultat och ställning mm om en kredittagare skulle drabbas av betalningsoförmåga och säkerheten samtidigt inte täcker bolagets fordran. Bolaget ska bedöma och ta ställning till den finansiella risk som kredittagaren kan ta utan att hamna i problem. Det finns ett antal kovenanter för att begränsa bolagets risker vid kreditgivning. Kovenanterna finns beskrivna i MTN-prospektet. Fordringarna är säkerställda med borgensåtagande utfärdat av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB respektive Wihlborgs Fastigheter AB och pantbrev i pantsatta fastigheter samt i vissa fall pantsatta aktier i fastighetsägande bolag Styrelsen ska godkänna hold-co lån. Låntagaren ställer säkerhet i form av pant i fordringar med vidhängande pantbrev, kompletterat med aktier eller andelar i fastighetsägande bolag, borgen finns från respektive börsnoterat moderbolag samt att låntagaren i övrigt har en sund finansiell ställning. SFF arbetar med efterlevnadsintyg där bolagets låntagare senast 3 månader innan låneförfall intygar att låntagaren har tillgängliga lånefaciliteter eller kassa som täcker låneförfallet hos SFF. Enligt IFRS 9 omfattas utlåningen av den generella modellen. Reserven uppgår till ett oväsentligt belopp på balansdagen. Eftersom bolaget endast kan placera likvida medel hos högt kreditvärdiga motparter reduceras motpartsrisken för SFF. MTN-programmets kovenanter styr vilka motparter SFF får använda sig av när man placerar kassakravet. Kovenanterna är konto med svensk bank och svenska statsobligationer, Kommuninvest obligationer, certifikat eller obligationer utgivna av svensk kommun med rating om AA- eller bättre samt säkerställda bostadsobligationer med en rating om AAA. Även likvida medel omfattas av den generella modellen enligt IFRS 9. Reserven uppgår till ett oväsentligt belopp på balansdagen.

Likviditetsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Likviditetsrisken är risken att bolagen inte kan fullgöra sina åtaganden pga brist på likvida medel. Likviditetsrisk uppstår när förfallostrukturen för bolagets tillgångar och skulder inte sammanfaller och när bolaget är oförmöget att omsätta finansiella instrument i likvida medel.	Om bolagets likviditet är otillräcklig kan det få en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning eller ställning i övrigt. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav på minst 4,75 % och högst 5,75 % av utestående obligationsvolym per 221231. Om tre månaders Stibor stiger över 3 % ökar kassakravet till lägst 5,75 % och högst 6,75 %. Soliditeten måste minst vara 10 %. Bolaget har en efterställd kreditfacilitet om 50 Mkr hos sina ägare. SFF arbetar även med efterlevnadsintyg för att säkerställa att låntagarna kan återbetala lån när obligationerna förfaller och inte kan omsättas i marknaden. SFF skickar ut efterlevnadsintyg 4 månader innan låneförfall och efterlevnadsintyget skall vara SFF tillhanda senast 3 månader innan låneförfall. Låntagare garanterar till SFF att man har tillgängliga kreditfaciliteter eller kassa för att återbetala det lån som förfaller.

Operativa risker

Beskrivning	Påverkan och hantering
SFF har ingen egen personal utan den operativa verksamheten är outsourcad till Hansan AB, org nr 556233-6304, som är bolagets service agent. En operativ risk uppstår om Hansan AB inte kan fullgöra sitt uppdrag. Andra operativa risker rör bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom bolagets organisation samt bristande it-säkerhet och system.	Om Hansan av extraordinära skäl inte kan fullgöra sitt uppdrag finns back-up avtal med ägarna. Styrelsen har fastställt policys, instruktioner och ramverk i syfte att säkerställa en effektiv hantering av verksamhetens risker. För att säkerställa en god intern kontroll fastställs dessa policys årligen och kommuniceras till alla befattningshavare. Rapportering sker från VD till styrelse. It-säkerhet och system hanteras av Hansan AB:s moderbolag Backahill AB. Backahill AB utvärderar kontinuerligt och uppdaterar it-policyn för att säkerställa god säkerhet.

Värdepappersspecifika risker

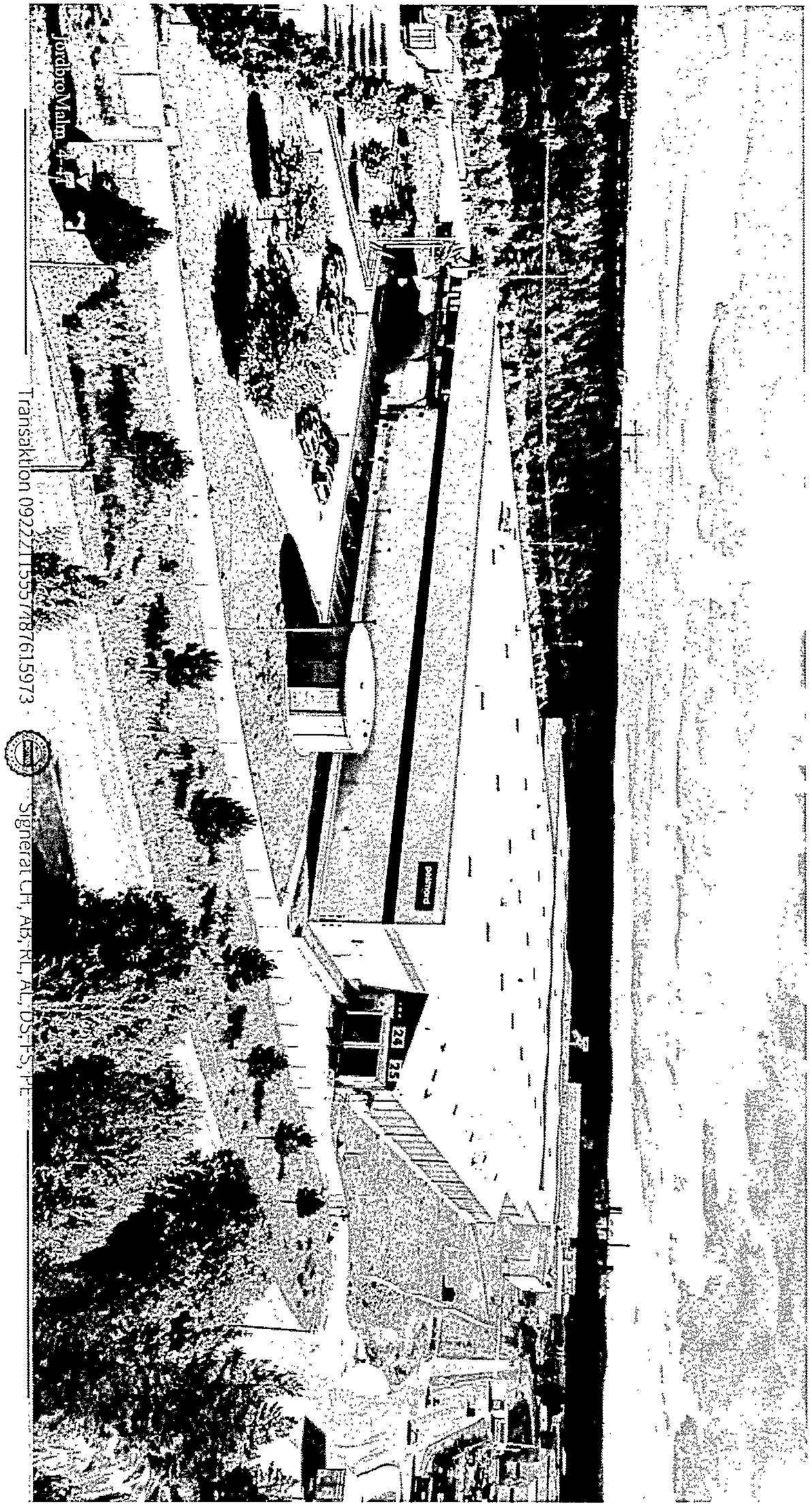
Risker avseende de säkerställda tillgångarna

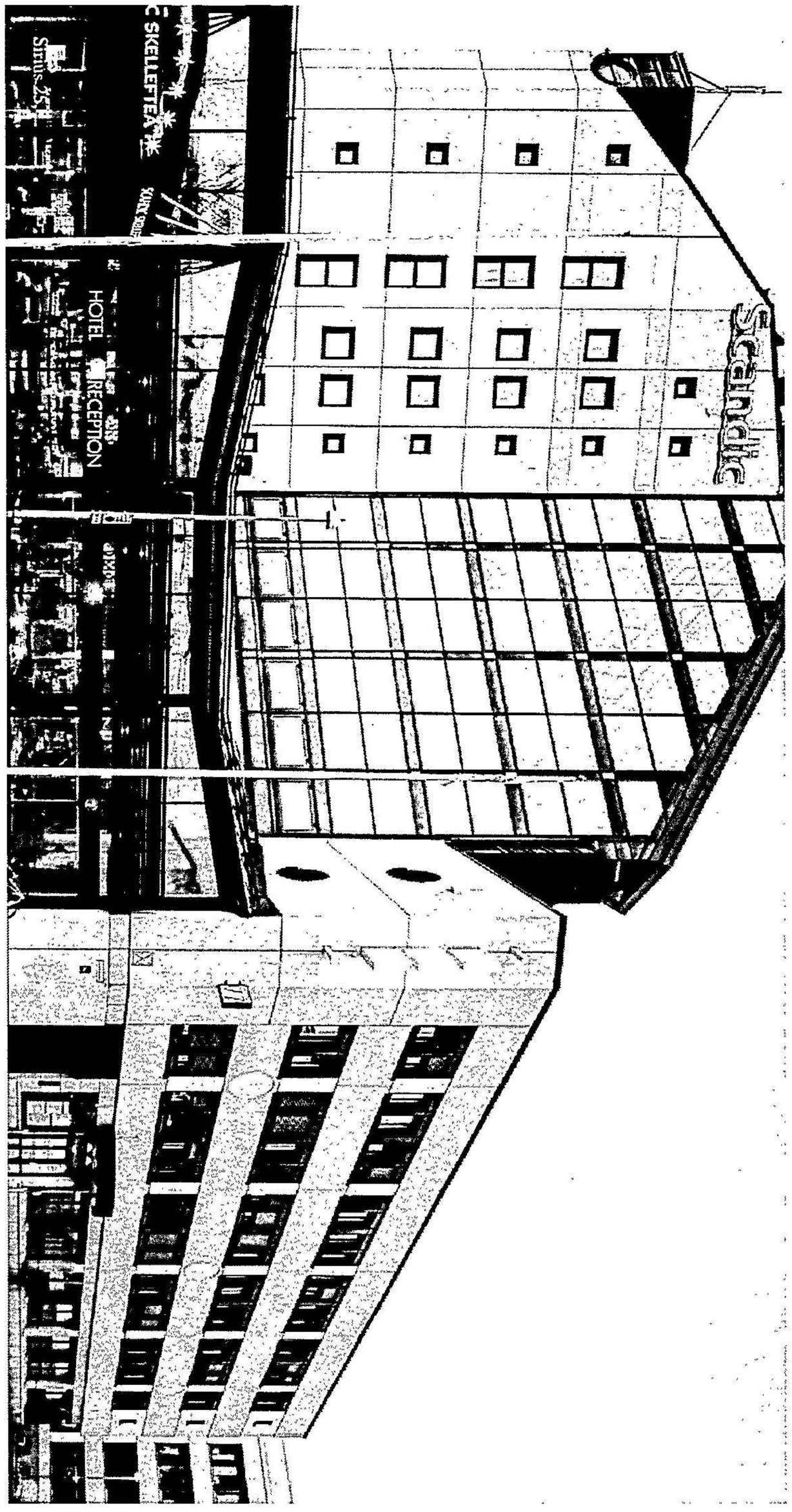
Beskrivning	Påverkan och hantering
Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden är av betydelse för bolaget då SFF:s låntagare ställer säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande svenska fastigheter och aktier eller andelar i fastighetsägande bolag. Bolagets resultat och finansiella ställning kan komma att påverkas negativt om låntagare inte infriar sina åtaganden gentemot SFF, vilket kan medföra att SFF i sin tur inte kan infria sina åtaganden gentemot fordringshavarna under MTN-programmet.	Bolaget har strikta kovenanter avseende de fastigheter som får pantsättas och för vilka säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande fastighet ska godkännas. De pantsatta fastigheterna ska vara lokaliserade inom ägarnas respektive prioriterade marknadsområden. Det är inte tillåtet att ta ut ytterligare pantbrev och pantsätta fastigheterna för andra åtaganden än engagemanget gentemot bolaget. Prospektet reglerar även högsta tillåtna belåningsgrad per typkod, vakansgrad och genomsnittlig hyreslängd. Värdering av godkänd extern värderare görs två gånger per år och två gånger per år görs värdering av ägarna, enligt normer från godkänd värderare.

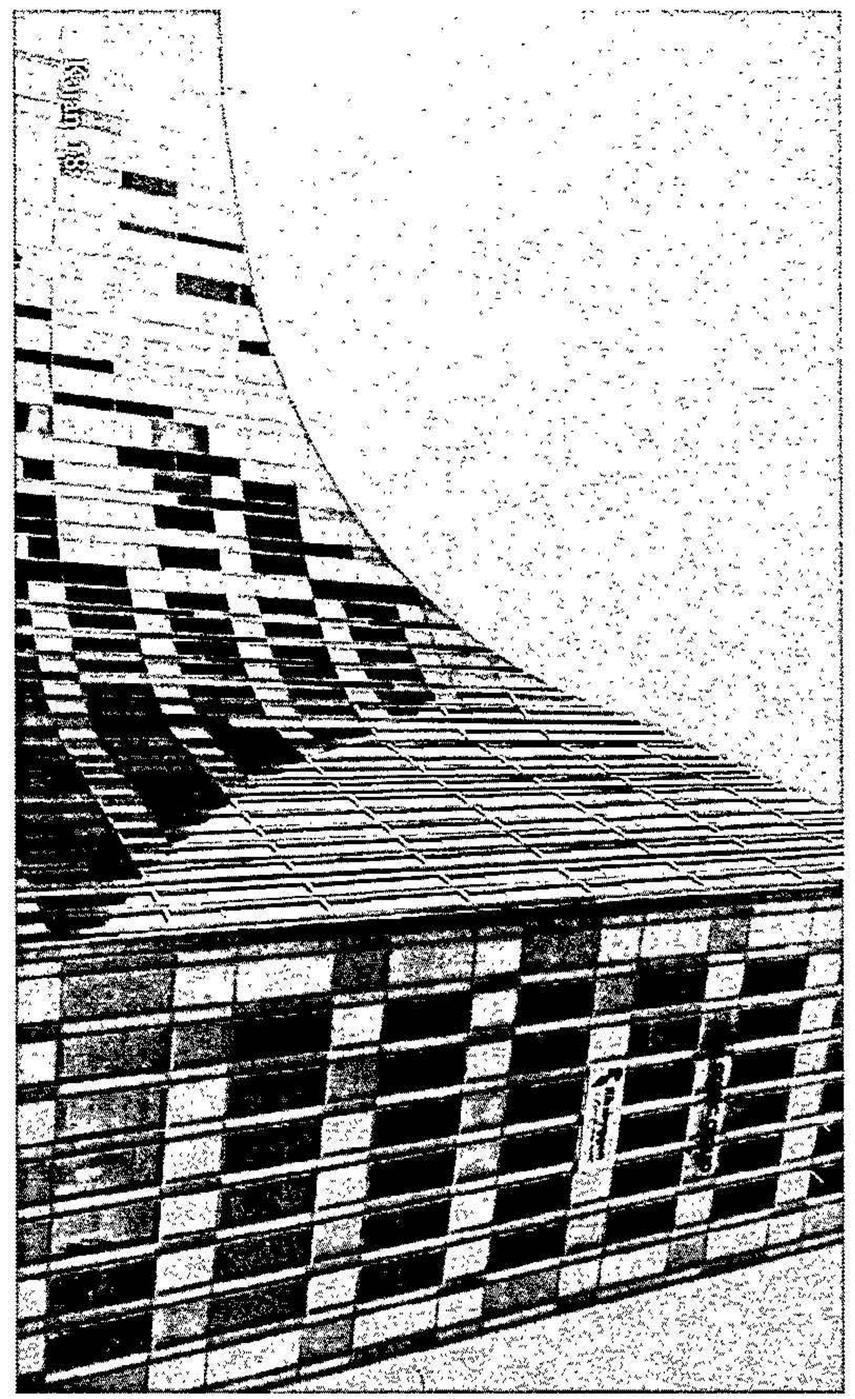
Andrahandsmarknad och likviditet

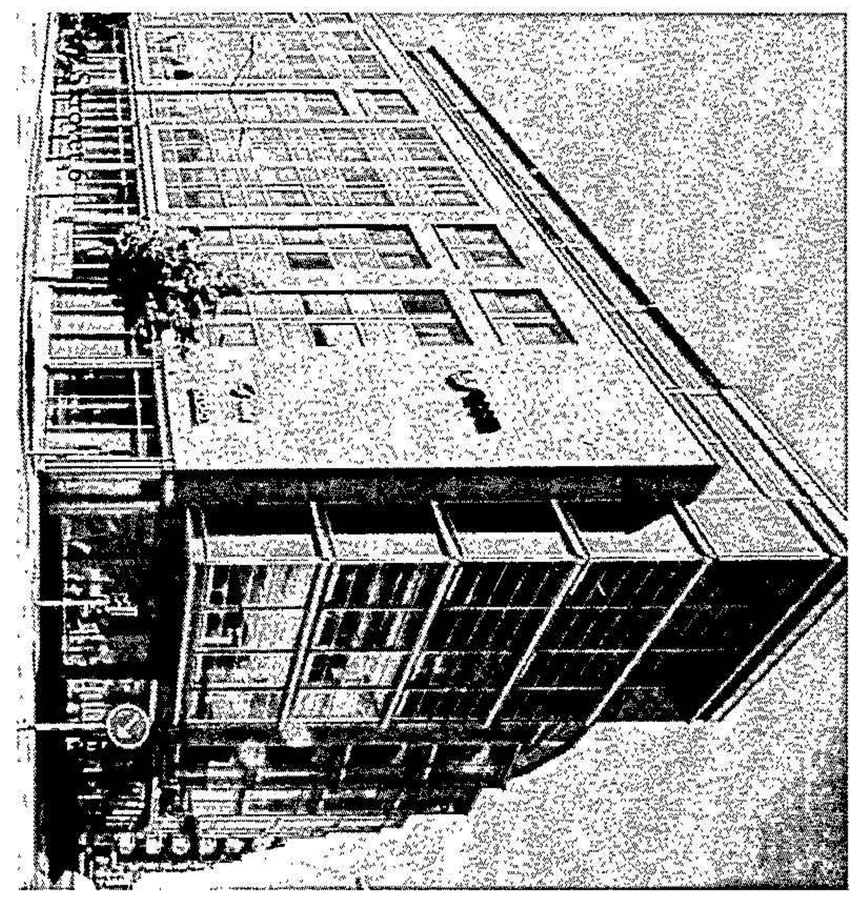
Beskrivning	Påverkan och hantering
Det finns en risk för att det kan vara svårt att snabbt sälja en MTN. Skälet är att det normalt inte uppstår någon betydande handel med en MTN trots att den är upptagen till handel på en reglerad marknad eller annan handelsplats. När det inte utvecklas en bred marknad kommer likviditeten vara mindre bra. Detta kan gälla under hela dess löptid.	SFF är transparent och informerar marknaden löpande genom pressmeddelande och nyheter på sin webbplats. Bolaget har en kontinuerlig dialog med sina emissionsinstitut och vårdar sin emissionskurva.

Edvisning 20222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE









Transaktion 09222115557787615973 · Signerat CPI, AB, KL, AL, DS-FS, PE

Finansiella rapporter och noter

Resultaträkning

Tkr	Not	2022	2021
Administrationskostnader	1, 2	-7 166	-7 092
Summa rörelsekostnader		**-7 166**	**-7 092**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	115 217	87 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-106 653	-80 938
Summa finansiella intäkter och kostnader		**8 564**	**6 487**
Resultat efter finansiella poster		**1 398**	**-605**
Uppskjuten skatt	6	-251	125
ÅRETS RESULTAT		**1 147**	**-480**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan komma att återinföras i resultaträkningen		0	0
Summa poster som ej kommer att återinföras i resultaträkningen		**0**	**0**
Poster som kan komma att återföras till resultaträkningen		0	0
Summa poster som kommer att återinföras i resultaträkningen		**0**	**0**
ÅRETS TOTALRESULTAT		**1 147**	**-480**
Hänförlig till			
Moderbolagets aktieägare		1 147	-480
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Kr	2022	2021
Årets resultat per aktie	2,29	-0,96

Edvisning 20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161130

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	5	4 465 657	4 613 557
Uppskjuten skattefordran	6		251
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 465 657**	**4 613 808**
Omsättningstillgångar			
Kortfristig del av långfristig fordran	5	1 998 000	4 336 100
Förutbetalda kostnader		1 360	1 964
Upplupna ränteintäkter		24 702	14 402
Kassa och bank		464 316	464 010
Summa omsättningstillgångar		**2 488 378**	**4 816 476**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 954 035**	**9 430 284**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		**500**	**500**
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 037 501	1 037 501
Balanserat resultat		-2 800	-2 320
Årets resultat		1 147	-480
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		**1 035 848**	**1 034 701**
Summa eget kapital		**1 036 348**	**1 035 201**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	7, 8, 9	3 898 000	4 356 000
Summa långfristiga skulder		**3 898 000**	**4 356 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder			
Obligationslån	7, 8, 9	1 998 000	4 026 000
Upplupna utgiftsräntor obligationslån		21 664	12 977
Upplupna kostnader		23	106
Summa kortfristiga skulder		**2 019 687**	**4 039 083**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 954 035**	**9 430 284**

Förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2020:	500	1 035 181	1 035 681
Årets resultat		-480	-480
Summa totalresultat		-480	-480
Eget kapital 31 december 2021:	**500**	**1 034 701**	**1 035 201**
Årets resultat		1 147	1 147
Eget kapital 31 december 2022:	**500**	**1 035 848**	**1 036 348**

Aktiekapital, 500 000 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

Kassaflödesanalys

Tkr	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	1 398	-605
Förändring av rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	-9 696	-1 954
Kortfristiga skulder	8 604	2 395
Summa förändring av rörelsekapital	**- 1 092**	**441**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**306**	**-164**
Investeringsverksamheten		
Ökning långfristiga finansiella fordringar	-1 850 100	-2 406 996
Återbetalning finansiella fordringar	4 336 100	2 305 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**2 486 000**	**-101 996**
Finansieringsverksamheten		
Återbetalning av lån	-4 026 000	-2 098 000
Upptagna lån	1 540 000	2 200 000
Aktieägartillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 486 000**	**102 000**
Förändring av likvida medel	306	-160
Likvida medel vid periodens början	464 010	464 170
Likvida medel vid periodens slut	**464 316**	**464 010**

Ed:20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161331

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell information rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

SFF omfattas av artikel 4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (BFNAR 2012:3) och tillämpar därför Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper

Det har ej under 2022 tillkommit nya redovisningsprinciper som har påverkat SFF nämnvärt.

IFRS 9 Finansiella instrument

De finansiella instrument SFF innehar utgör merparten av bolagets balansräkning. Ett finansiellt instrument är ett avtal som ger upphov till finansiella tillgångar hos en part och finansiella skulder hos en annan part. Avtal om att erhålla betalning är exempel på finansiell tillgång och fullgörande av ett åtagande att erlägga betalning är exempel på en finansiell skuld.

In- och bortbokning av finansiella instrument
Finansiella tillgångar: I enlighet med klassificerings- och värderingsreglerna i IFRS 9 ska de finansiella tillgångarna klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen, verkligt värde via övrigt totalresultat eller till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen av ett skuldinstrument bestäms utifrån företagets affärsmodell och huruvida de kontraktsenliga kassaflödena endast utgörs av betalning av kapitalbelopp och ränta.

Företagets affärsmodell för de tillgångar som ingår i långfristiga fordringar och kortfristig del av långfristig fordran är att inneha dessa för att erhålla kontraktsenliga kassaflöden och att dessa kassaflöden enbart utgör betalning av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. Finansiella tillgångar i företagets placeringsportfölj (kassakrav) innehas i en affärsmodell vars syfte är att inneha de finansiella tillgångarna till slutförfall för att erhålla kontraktsenliga kassaflöden. Övrig placeringsportfölj innehas dels för att erhålla kontraktsenliga kassaflöden såväl som att sälja dessa finansiella tillgångar och klassificeras därmed som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella skulder: Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet skaffningsvärde i balansräkningen. Verkligt värde redovisas genom not 8.

Upplysningar om verkligt värde ska lämnas för samtliga finansiella tillgångar och skulder på ett sätt som möjliggör jämförelse med det redovisade värdet.

Klassificering och värdering
SFF redovisar finansiella tillgångar och finansiella skulder i balansräkningen på likviddag. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen då rätt att erhålla kassaflöde från instrumentet löpt ut eller bolaget sålt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet av det finansiella instrumentet. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet är fullgjord. Detta sker genom reglering, annullering eller att avtalet har löpt ut.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde. Transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv av finansiella tillgångar eller emission av finansiella skulder (andra än finansiella tillgångar och finansiella skulder till verkligt värde via resultat eller förlust) läggs till eller dras av från verkligt värde på finansiella tillgångar eller finansiella skulder vid första redovisningstillfället.

Förväntade kreditförluster
Bolaget applicerar den generella modellen för förväntade kreditförluster. Reserven för förväntade kreditförluster är beräknad som PD(probability of default)*EAD(Exposure at default)*LGD(Loss Given Default). För krediter utan en väsentlig ökning i kreditrisk används tolvmånaders PD, för krediter med en väsentlig ökning i kreditrisk används livstids PD. Bolaget applicerar undantaget för låg kreditrisk och bedömer detta utifrån rörelser inom investment grade för kunder med rating och interna modeller som avspeglar samma riskfaktorer för kunder utan rating.

SFF fokuserar framför allt på den ekonomiska aktiviteten på marknaden dvs BNP utvecklingen då det påverkar efterfrågan på lokaler. Den andra variabeln som är av stor vikt för fastighetssektorn är den räntenivå som råder och vilka prognoser man har om den framtida ränteutvecklingen. Dessa faktorer inkluderar SFF i bolagets ECL.

Definition av signifikant ökning i kreditrisk och fallissemang
I SFFs värld uppstår en kredithändelse då någon låntagare bryter mot något åtagande bolagen har garanterat mot SFF.

En signifikant ökning i kreditrisk definieras som en nedgradering av motpartens rating med två steg. Om en fordran är förfallen i mer än 30 dagar anses också en signifikant ökning i kreditrisk ha inträffat.

SFF definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är förfallen i mer än 90 dagar.

Verkligt värde
För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Verkligt värde på utstående obligationer är värderade i enlighet med värderingsnivå 1, då obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm. Marknadsvärdet uppgår till 5 692 Mkr och det innbär att marknadsvärdet understiger det nominella värdet med 204 Mkr. Marknadsvärdet på bolagets placering av likvida medel understiger bokfört värde med ca 630 Tkr.

De fastigheter, som våra låntagare har pantsatta för lån uttagna via SFF, värderas minst en gång per kvartal för att säkerställa säkerhetsmassans kvalitet och att vi uppfyller alla våra åtaganden. Värdering av fastigheterna sker med hjälp av auktoriserade fastighetsvärderare två gånger per år.

Skatt

Bolagets skattekostnad eller skatteintäkt som redovisas avser aktuell skatt och förändringar i uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden i enlighet med gällande skatteregler. Aktuell skatt inkluderar även justering från tidigare taxeringsår. SFF:s skattemässiga underskott uppgår till cirka 1 139 Tkr. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner har ägt rum under räkenskapsåret. Alla transaktioner med ägarbolagen sker till marknadsmässiga villkor.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på marknadsplats och kan vid behov inom en period av max 1 månad frigöras till kassamedel.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas, redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som erhålls, redovisas direkt i fritt eget kapital.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 1 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

Tkr	2022	2021
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	306	250
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	8
Övriga tjänster	150	131
Summa	**456**	**389**

Not 2 Antalet ledande befattningshavare per balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Kvinnor		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning	1	1
Män		
styrelseledamöter	5	5
- varav personer i företagets ledning	1	1
Summa	**7**	**7**

Not 3 Ränteintäkter och liknande poster

Tkr	2022	2021
Ränteintäkter placeringar	4 360	2 453
Ränteintäkter utlåning	110 857	84 972
Summa ränteintäkter och liknande poster	**115 217**	**87 425**

Not 4 Räntekostnader och liknande poster

Tkr	2022	2021
Räntekostnader	106 653	80 938
Summa räntekostnader och liknande poster	**106 653**	**80 938**

Edovision 20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161 32

Not 5 Långfristiga fordringar

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans finansiella fordringar	4 613 557	6 542 657
Nyutlåning	1 850 100	2 407 000
Omklassificering till kortfristig fordran	-1 998 000	-4 336 100
Utgående fordran finansiella fordringar	**4 465 657**	**4 613 557**

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Reserven uppgår till ett oväsentligt belopp och har därmed inte bokförts.

Obligationer om ca 2 Mrd förfaller under 2023.

Not 6 Uppskjuten skattefordran

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt hänförliga till skattemässigt underskott	0	251
Summa	**0**	**251**

Avstämning årets skattekostnad

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat resultat före skatt	**1 398**	**-605**
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	288	-125
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	0
Justering för skattemässigt underskott	-288	0
Summa:	**0**	**-125**
Årets redovisade skattekostnad	**0**	**-125**

SFF har per 2022-12-31 totalt skattemässigt underskott uppgående till 1 139 tkr. Bolagets temporära skillnader har fördelats utifrån den tidpunkt då de antas återläggas/dras av i skatteberäkningen. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Not 7 Risknot

Finansiella risker
Risk definieras som en exponering för en avvikelse från ett förväntat utfall. Riskhantering ska genomföras enligt lämplig praxis så att risk så långt det är möjligt, undvikes. Riskhanteringen sker i enlighet med ramverket för riskhantering. Ramverket utgörs av ett antal styrdokumnent som beskriver strategier, processer, rutiner, interna regler, limiter, kontroller och rapporteringsrutiner

SFF utsätts genom sin verksamhet främst för kreditrisker, men även för andra finansiella risker såsom marknadsrisk (främst ränterisk) och likviditetsrisk. SFFs kreditpolicy fokuserar på att hantera och säkerställa medvetet tagna kreditrisker samt att minimera potentiella ogynnsamma effekter av oförutsägbarhet på de finansiella marknaderna.

Riskhantering sköts i enlighet med de policys som fastställs av SFFs styrelse. Bolaget identifierar och utvärderar och hanterar finansiella risker i nära samarbete med dess styrelse. Styrelsen har upprättat ett antal skriftliga policys såväl för övergripande hantering som för specifika områden såsom hantering av kreditrisk och hantering av bolagets kassa.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken att inte kunna uppfylla sina betalningsåtaganden och kan delas in i refinansieringsrisk och marknadslikviditetsrisk. Refinansieringsrisk är risken att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkt utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Marknadslikviditetsrisk avser risken att inte kunna placera likvid för avkastning, om marknaden inte fungerar som den ska. Hantering av likviditetsrisk sköts först och främst av VD och för strategiska beslut finns Styrelsen. I hantering ingår daglig kontroll av förutsättningar och marknadens rörelser.

Likviditetsreserven hanteras i enlighet med MTN dokumentation och kassakrav 4,75 % -5,75 % av nominellt belopp på utstående obligationer per 221231. Löptidsfördelning av kontraktsenliga betalningsåtaganden relaterade till Bolagets finansiella skulder och de tillgångar som möter dessa presenteras i tabellerna nedan. Beloppen i tabellerna är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att beloppen inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningen. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Bolagets låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

forts. not 7

Tkr	2022-12-31			
Skulder som förfaller till betalning	**< 1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**Total**
Leverantörsskulder	-23			-23
Upplupna räntor	-21 664			-21 664
Övrigt	-3 599			-3 599
Obligationslån	-1 998 000	-2 928 000	-970 000	-5 896 000
Total	**-2 023 286**	**-2 928 000**	**-970 000**	**-5 921 286**
Tillgångar				
Kassa och bank	464 316			464 316
Upplupna räntor	24 702			24 702
Upplupna intäkter	4 359	600		4 959
Kortfristig fordran	1 998 000			1 998 000
Långfristiga fordringar		2 928 000	1 537 657	4 465 657
Total	**2 491 377**	**2 928 600**	**1 537 657**	**6 957 634**
Netto				**1 036 348**

Tkr	2021-12-31			
Skulder som förfaller till betalning	**< 1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**Total**
Upplupna kostnader	-106			-106
Upplupna räntor	-12 977			-12 977
Övrigt	-4 196			-4 196
Obligationslån	-4 026 000	-2 886 000	-1 470 000	-8 382 000
Total	**-4 043 279**	**-2 886 000**	**-1 470 000**	**-8 399 279**
Tillgångar				
Kassa och bank	464 010			464 010
Upplupna räntor	14 402			14 402
Upplupna intäkter	4 710	1 451		6 161
Kortfristig fordran	4 336 100			4 336 100
Långfristiga fordringar		3 065 900	1 547 600	4 613 500
Total	**4 819 222**	**3 067 351**	**1 547 600**	**9 434 173**
Netto				**1 034 894**

Likviditetsreserven definieras som kassa och bank samt outnyttjad kreditfacilitet och uppgår till 514 316 Tkr, varav 50 000 Tkr i outnyttjad facilitet tillkommer till tabellen.

Ränterisk
Ränterisk uppkommer då räntebindningstider för in- och utlåning inte sammanfaller och/eller det verkliga värdet eller framtida kassaflöden påverkas av förändringar i marknadsräntor.

Ränterisken hanteras genom att tillgångar och skulder matchas i så hög grad som möjligt. All obligationsutlåning är matchade till 100% i både räntekonventioner och förfallodag. Ränterisk bedöms därför vara helt oväsentlig. Exponeringen av ränterisk uppgår teoretiskt till placerat belopp 5 896 000 Tkr. Snittränta på det beloppet ligger på 3,2 % och duration för tillgångarna och skulderna är båda 2,52 år.

Kassan är utsatt för ränterisk och skulle räntan gå upp med 1% så får SFF ytterligare intäkter och en positiv resultateffekt på 4 643 Tkr.

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken att en motpart eller gäldenär inte uppfyller sina kontraktuella skyldigheter gentemot SFF samt risken att ställd säkerhet inte täcker bolagets fordran. SFFs kreditriskexponering innefattar primärt kreditrisk hänförlig till kreditportföljen, vilket innebär för SFF att man kan ådra sig en förlust på grund av att kredittagare av olika skäl inte kan uppfylla sina betalningsskyldigheter. SFFs kreditrisk reduceras avsevärt då alla låntagare ställer realsäkerhet i enlighet med MTN-dokumentationen plus att respektive låntagares börsnoterade moderbolag går i borgen för alla förpliktelser.

Den totala exponeringen för kreditrisk utan hänsyn till säkerheter visas i tabellen nedan Tkr.

Upplupna intäkter	24 702
Kassa och bank	464 316
Utlåning	6 463 657
Totalt	**6 952 675**

SFF mäter kreditrisk genom att använda sannolikhet för förlusthändelse ("PD", Probability of Default), exponering vid förlusthändelse ("EAD", Exposure At Default) och förlust givet inträffad förlusthändelse ("LGD", Loss Given Default). SFF använder officiell statistik från Standard & Poor´s vid sina sannolikhetsberäkningar. Beräkning av förväntade kreditförluster ("ECL", Expected Credit Loss) baseras på de kommande 12 månadernas kassaflöde vid respektive rapporteringstillfälle. Om det skett en signifikant ökning av kreditrisk sedan första kreditbedömningstillfället beräknas ECL för hela återstoden av utlåningens löptid. De förväntade kreditförlusterna är den diskonterade produkten av PD, EAD och LGD. Den diskonteringsränta som används vid beräkning är den effektiva genomsnittliga utlåningsräntan för respektive låntagare.

Operativ kreditrisk
Operativ kreditrisk omfattar risken för förlust på grund av att en kredit inte återbetalas.

Operativ kreditrisk är bolagets mest väsentliga riskfaktor. Låntagarna är högt kreditvärdiga motparter och utgörs av de börsnoterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB samt Wihlborgs Fastigheter AB via deras respektive holdingbolag. Utlåning sker mot säkerhet bestående av pantbrev, aktier och borgen.

20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609163133

Kreditgivning sker i enlighet med bolagets Kreditpolicy som anger hur bolagets kreditgivning skall bedrivas. Kreditpolicyn är uppbyggd på de kovenanter som finns i bolagets MTN-program. De flesta av SFFs låntagare har officiellt kreditbetyg av Moody´s resp NCR. Av de bolag som inte har officiellt kreditbetyg gör bolaget egen kreditbedömning för att säkerställa fortsatt utlåning och för att kunna ta fram statistik från S&P för nyckeltal som används i bolagets riskhanteringsmodell. Värdering av säkerheter/fastigheter sker 4 gånger per år eller om anledning föreligger med tätare mellanrum. Bolaget har rutiner för att följa upp säkerheternas värdering och värde. Skulle säkerhet/fastighet falla i värde kräver bolaget direkt in kompletterande säkerhet eller ber låntagaren byta säkerhet. Värderingarna skickas fyra gånger per år till bolagets säkerhetsagent Intertrust.

PD baseras på interna och externa bedömningar av rating. EAD avspeglar de kontraktsenliga kassaflödena och LGD bygger på interna förväntningar om återbetalningsgrad för ratingklassen. På balansdagen finns inga fordringar med en signifikant ökning i kreditrisken.

Erhållna säkerheter

Tkr	
Utläning mot säkerhet i pantbrev	4 960 050
Utläning mot säkerhet i pant av aktieinnehav i fastighetsägande bolag.	935 950
Summa	5 896 000
Moderbolagens borgen	6 463 600

Utlåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter och i vissa fall pant i aktieinnehav hos respektive fastighetsägare.

Utöver säkerheter i form av pantbrev och aktier, finns även en generell och obegränsad borgen från respektive låntagares moderbolag.

SFF har pantbrevssäkerhet i respektive låntagares fastighet, uppgående till minst 50% av utlånat belopp. Resterande del av säkerhet upp till 100% av lånebelopp utgörs av pant i aktier, i respektive fastighetsägande bolag.

Om motparten skulle fallera kommer detta hanteras genom de säkerheter som låntagarna har ställt. SFF kommer då att realisera låntagarens säkerheter oaktat hur stora säkerheter låntagaren har lämnat. Detta har aldrig inträffat historiskt och kommer troligtvis inte heller inträffa om inte en nedgång liknande den som skedde inom fastighetsmarknaden i början av 1990-talet skulle inträffa igen. SFF bedömer detta scenario som högst osannolikt i dagens miljö.

Det förekommer även koncentrationsrisker då SFF har 5 låntagare och alla låntagare är verksamma inom samma bransch dvs fastighetsindustrin. Dock mitigeras kreditrisken då låntagarna arbetar med olika fastighetstyper och är verksamma inom olika geografiska områden.

Finansiell kreditrisk
Finansiell kreditrisk uppkommer om motpart inte kan infria sina åtaganden gentemot SFF. Placering av likvida medel sker i enlighet med strikta motpartskrav.

Den finansiella kreditrisken beräknas baserat på motpartens rating och med antagande om låg kreditrisk. På grund av kort löptid och god rating bedöms beloppet vara oväsentligt.

Not 8 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Andra förändringar*	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Obligationslån	4 356 000	1 540 000	-1 998 000	3 898 000
Kortfristiga skulder				
Obligationslån	4 026 000	-4 026 000	1 998 000	1 998 000
Upplupna räntor	12 977	8 687		21 664
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**8 394 977**			**5 917 664**

*Omklassificering från långfristiga till kortfristiga skulder.

Marknadsvärdet på utestående obligationer enligt IFRS 13, värdering till verkligt värdedata på nivå 1 (noterade priser på aktiva marknader) var 8 388 Mkr. Mid market kurser från SEB har använts vid värderingen som är baserad på kurserna sista bankdagen i december.

Not 9 LTV - belåningsgrad per 2022-12-31

Alla belopp anges i Tkr	2022-12-31
Mindre än 50 %	1 447 600
50-55 %	1 883 600
55-60 %	1 335 000
60-65 %	1 229 800
65-70 %	0
Mer än 70 %	0
Summa:	**5 896 000**

Not 10 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter årets utgång.

Ordförandeord 2022

Säkerställda obligationer är viktigare i osäkra tider



I min roll som ordförande och med att leda styrelsearbete har jag alltid strävat efter hög kompetens och starkt engagemang bland styrelseledamöterna. I SFF:s styrelse präglas arbetet av konstruktiva dialoger och samförstånd samt en vilja att driva bolaget vidare även om marknadsutsikterna just nu är utmanande.

På lång sikt är det min övertygelse om att SFF har en viktig roll att fylla som ett komplement och diversifiering vad gäller ägarbolagens finansiering.

Under första delen av året har SFF genomfört några obligationsemissioner innan prissättningen på kapitalmarknaden kollapsade. Sedan i somras har förfall återbetalats då ägarna mot bakgrund av den höga prisbilden sökt alternativ finansiering. 2022 blev inte det år vi hade förväntat oss.

Vi kommer att fortsätta att kommunicera med marknaden kring bolaget och hålla investerardialogen i gång. Våra banker spelar där en viktig roll i att informera nuvarande och potentiella investerare om vår starka kredit. Säkerställda obligationer är viktigare i osäkra tider.

Osäkerheten inför 2023 är fortsatt stor. Orosmolnen på makrohimlen ser inte ut att skingras förrän i slutet på året. SFF är dock sedan många år ett väletablerat namn på den svenska kapitalmarknaden. Vår målsättning är att även fortsättningsvis vara en aktiv aktör på en fungerande kapitalmarknad.

Stockholm 2023-02-22

Åsa Bergström
Styrelseordförande

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161334

Bolagsstyrningsrapport

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), förkortat SFF med org nr 556985-7229, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm.

Målet med bolagsstyrningen är att säkerställa att bolaget sköts på ett så effektivt sätt som möjligt och att SFF följer lagar, regler samt interna riktlinjer och policyer. Bolagsstyrningen syftar till att skapa tydliga strukturer kring styrningen av SFF.

Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt interna riktlinjer och policyer.

I vissa frågor har SFF valt att tillämpa Kodens regler på ett sätt som avviker mot några av reglerna, vilket beror på bolagets verksamhet och ägarbild. SFF har valt att inte inrätta ett ersättningsutskott och en intern granskningsfunktion. SFF har inte inrättat något revisionsutskott utan frågor hänförliga till ett revisionsutskott behandlas på ordinarie styrelsemöten. Styrelsen anser att bolagets storlek och struktur inte motiverar inrättande av dessa funktioner utan frågorna behandlas på styrelsemöten.

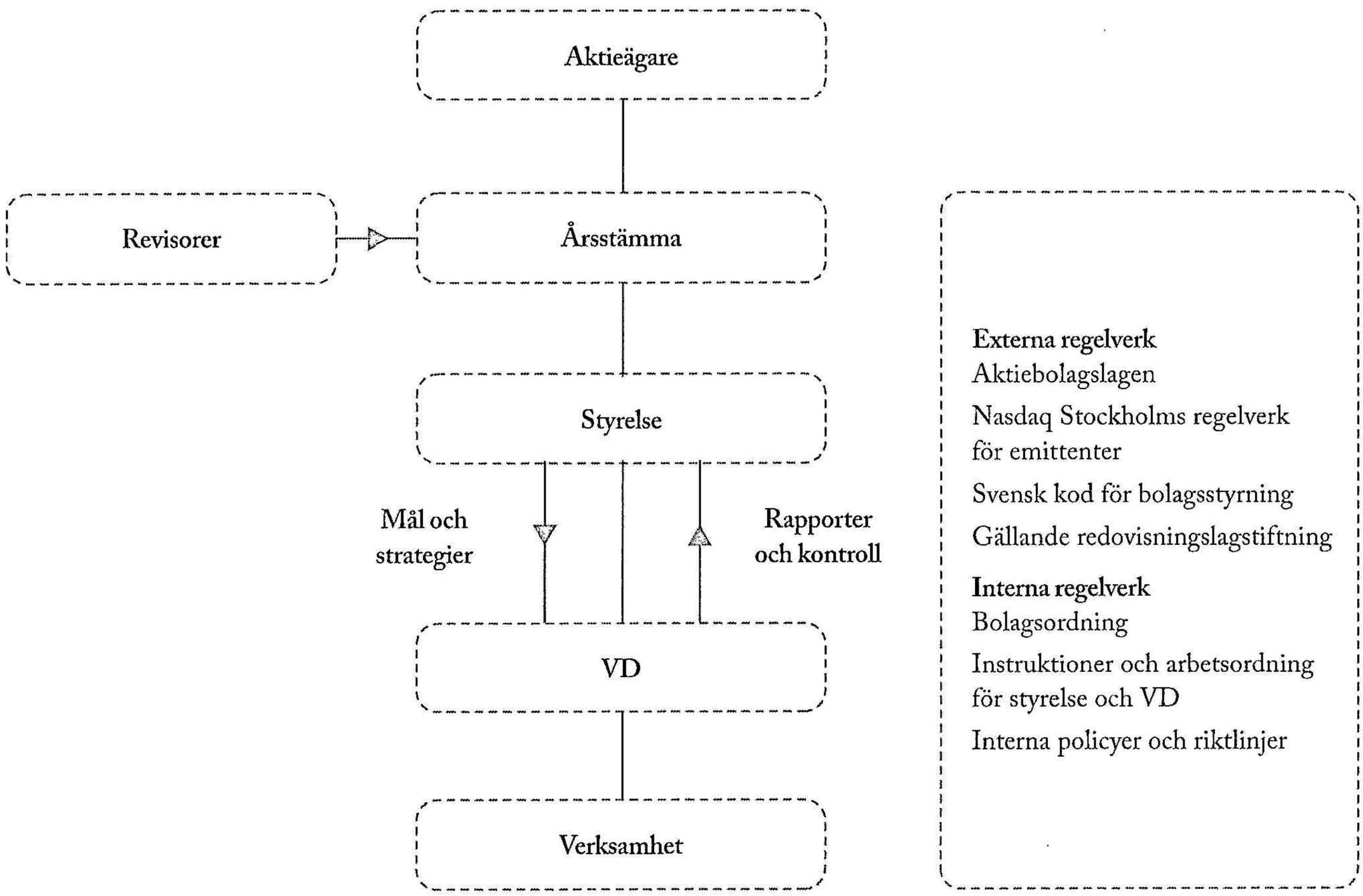
Bolaget har inte heller någon valberedning då styrelsen utgörs av en representant från respektive ägare. Eftersom ägarna utser varsin styrelsemedlem avviker bolaget från Kodens oberoendekriterier. Bolaget har valt att göra undantag från regeln om revisors närvaro vid årsstämman samt justeringspersoner av stämmoprotokoll vilket förklaras närmare under avsnittet Årsstämma. Med beaktande av verksamhetens omfattning sker inte någon översiktlig granskning av delårsrapporten.

Styrningsstruktur

Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av bolagets verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen samt VD:n.

Aktiekapital och aktieägare

SFF hade den 31 december 2022 ett stamaktiekapital om 500 000 kr. I SFF finns utgivet 500 000 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie och en röst per aktie. Det samlade egna kapitalet i SFF uppgick till 1 036 348 Tkr.



Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, ÅrsredovisningSvenskFastighetsFinansiering 2022 AB

Moderbolaget SFF Holding AB, org nr 556958-5606, äger 100 procent av aktiekapitalet. SFF Holding AB har fem ägare som vardera äger 20 % av stamaktiekapitalet i bolaget.

Ägarna är:
Fabege AB (publ) via Fabege Nyckeln III AB
Wihlborgs Fastigheter AB (publ) via Wihlborgs Obligation AB
Diös Fastigheter AB (publ) via Diös Obligation AB
Platzer Fastigheter Holding AB (publ) via Platzer Finans AB
Catena AB (publ) via Catena Obl. AB

Årsstämma

Svensk FastighetsFinansiering AB:s årsstämma 2023 äger rum den 31 mars.

Årsstämma 2022 ägde rum den 31 mars 2022. Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Samtliga aktieägare har rätt att delta och rösta för det totala innehavet av aktier. Under året publicerar bolaget på sin webbplats datum för årsstämman. Enligt Koden ska även plats publiceras på webbplatsen. Eftersom årsstämman brukar hållas genom en telefonkonferens har bolaget valt att inte ange plats på webbplatsen. Kallelse till årsstämma ska ske genom brev med posten eller genom epost.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma:
1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av justeringspersoner
5. Prövning om stämman blivit behörigt sammankallad
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
8. Beslut om disposition beträffande vinst eller förlust enligt balansräkningen
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och VD
10. Val av styrelseordförande, styrelse samt i förekommande fall val av revisor
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

Enligt Koden ska en av bolagets revisorer närvara vid årsstämman. Bolaget anser att verksamhetens omfattning är sådan att det inte anses motiverat förutsatt att revisionsberättelsen är utan anmärkningar. Vid en revisionsberättelse med anmärkningar ska bolagets revisor närvara vid årsstämman.

Enligt Koden ska till justerare av protokoll från årsstämman utses aktieägare eller ombud för aktieägare som inte är styrelsemedlem eller anställd i bolaget. Vid årsstämma är aktieägarnas representanter också styrelsemedlemmar varför årsstämman utser en av styrelsemedlemmarna till justerare.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman i enlighet med aktiebolagslagen. Styrelsen är det näst högsta beslutsfattande organet efter årsstämman och dess högsta verkställande organ. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter. Styrelsens sammansättning avspeglar aktieägandet i moderbolaget och de fem aktieägarna i moderbolaget utser var sin representant. Därtill ingår också SFF:s VD i styrelsen. Styrelsen uppfyller därmed Kodens riktlinjer om att högst en styrelsemedlem får arbeta operativt i den löpande verksamheten.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen för styrelsen uppdateras och fastställs årligen. Styrelsen ska vidare tillse att VD fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Styrelsen fastställer årligen bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om.

Styrelsen ansvarar för att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet och godkänner all ekonomisk rapportering som bolaget offentliggör. Ledningen i bolaget håller regelbundet kontakt med bolagets revisor. Styrelsen tillser att val av revisionsbyrå sker på ett professionellt sätt och utvärderar löpande revisionsinsatsen.

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet och VD:s arbete varje år genom att ett frågeformulär skickas till styrelsen i slutet av kalenderåret. Formuläret sammanställs av styrelseordföranden och redovisas för styrelsen.

Utvärderingen för arbetet under 2022 har sammantaget visat på ett väl fungerande styrelsearbete.

Ediver: 20221155574876159973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161335

Enligt Koden ska styrelsen träffa bolagets revisor minst en gång per år utan närvaro av VD. Bolaget anser att bolagets storlek och verksamhetens omfattning inte motiverar att styrelsen träffar revisorn utan närvaro av VD en gång per år vid revisionsberättelse utan anmärkning. Vid revisionsberättelse med anmärkning ska styrelsen träffa revisorn utan VD:s närvaro.

Alla delägare i SFF har vetorätt, därför måste alla beslut fattas i enighet.

För ändring av bolagsordning krävs, förutom beslut av bolagsstämma, skriftligt samtycke till beslutet av Catena AB (publ), org nr 556294-1715, Diös Fastigheter AB (publ), org nr 556501-1771, Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org nr 556746-6437 och Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230 och Intertrust CN (Sweden) AB, org nr 556625-5476 eller person som av Born Advokater Kommanditbolag, org nr 969734-9604 utsetts till Intertrust CN (Sweden) AB:s ersättare.

Styrelsens arbete under 2022

Under 2022 har styrelsen haft nio styrelsemöten varav ett konstituerande. Protokollförare vid mötena är VD Claes Helgstrand. Vid mötena informeras styrelsen löpande om kapitalmarknaden och verksamheten i bolaget inklusive finansiella rapporter.

Under 2022 har styrelsen beslutat om fyra emissioner. Den ledamot som representerar det bolaget som är låntagare i emission deltar inte i beslutet om emission.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom VD:s försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa SFF:s ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med VD övervaka SFF:s resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vid årsstämman 2022 valdes Åsa Bergström till ordförande i styrelsen.

Revision

Enligt bolagsordningen ska SFF ha lägst en och högst fem revisorer med eller utan en suppleant för varje ordinarie revisor, för tiden intill dess årsstämma har hållits under fjärde räkenskapsåret efter valet. Revisorn ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Granskningen utmynnar i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman. På årsstämman 2020 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor för tre år framåt. På årsstämman 2022 valdes Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till bolagsstämman 2023. Peter Ekberg är auktoriserad revisor och har vid sidan av uppdraget i SFF revisionsuppdrag i följande större företag: Telia Company, Loomis, Swedish Match och Fabege. Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning. För räkenskapsåret 2022 uppgick den totala ersättningen för revision till 306 Tkr.

Enligt Koden ska bolagets revisor göra en översiktlig granskning av halvårs- eller niomånadersrapport. Omfattningen av bolagets räkenskaper är sådan att det inte motiverar en sådan granskning. Bolaget har istället en löpande kontakt med revisorn.

VD

VD Claes Helgstrand är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda och utveckla verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. VD-instruktionen uppdateras och fastställs årligen av styrelsen. VD ska löpande informera styrelsen om bolagets utveckling och tillse att styrelsen erhåller erforderliga beslutsunderlag. VD är vidare ansvarig för att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut samt tillse att SFF iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm.

Ersättning till styrelse och VD

Ingen ersättning utgår till styrelsen eller VD.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för bolagsstyrning för den interna kontrollen.

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2022 | Svensk FastighetsFinansiering AB

Kontrollmiljö

Styrelsen har täta styrelsemöten där risk och riskkontroll löpande avhandlas. I styrelsens arbetsordning och VD:s instruktioner finns en tydlig roll- och ansvarsfördelning i syfte att säkerställa en effektiv hantering av verksamhetens risker. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande policyer, riktlinjer och ramverk. Dessa policyer fastställs årligen och kommuniceras till befattningshavare för att säkerställa en god intern kontroll. VD rapporterar regelbundet finansiella rapporter till styrelsen enligt fastställda rutiner och instruktioner. VD ansvarar för den interna kontroll som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten.

Riskbedömning
Bolaget arbetar kontinuerligt med riskbedömning och riskhantering för att identifiera risker i verksamheten. Risker är bland annat likviditetsrisker, kreditrisker och motpartsrisker. Särskilt fokus läggs på den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter
Finansiell rapportering sker kvartalsvis till styrelsen. En uppföljning mellan utfall och budget sker i samband med den finansiella rapporteringen. Bolaget ställer kvartalsvis samman en engagemangsspecifikation avseende mellanhavanden mellan respektive låntagare och SFF. På varje styrelsemöte avrapporterar VD bland annat om placeringsportföljen, utlåningsportföljen och marknadsförutsättningarna för verksamheten.

Som ett ytterligare led i kontrollaktiviteterna granskas SFF:s emissioner och pantsatta fastighetsportfölj av externa oberoende parter. Born Advokater KB utfärdar en legal opinion i samband med varje emission. Extern certifierad fastighetsvärderare fastställer värdet på de fastigheter som ska värderas. Intertrust, som företräder obligationsinnehavarna, godkänner utbetalning av likvider när alla villkor i programmet är uppfyllda.

Information och kommunikation
För SFF är det viktigt att ha en bra dialog med obligationsinvesterarna. Bolaget kommunicerar regelbundet genom till exempel pressmeddelanden, finansiella rapporter och investerarbrev. SFF träffar också regelbundet investerarna på kapitalmarknadsdagar och investerarträffar som emissionsinstituten arrangerar. Bolaget publicerar halvårs- och helårsrapporter samt marknadsvärde för de pantsatta fastigheterna. Marknadsvärdet uppdateras kvartalsvis eller när den pantsatta fastighetsportföljen förändras. SFF publicerar också investerarbrev inom ramverket för gröna obligationer.

Bolagets externa kommunikation sker enligt noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och det gröna ramverket. Årsredovisning och delårsrapport publiceras på SFF:s webbplats liksom marknadsvärden för den pantsatta portföljen kvartalsvis. Information om gröna ramverket, Ciceros Second Opinion, rapporter och brev till de som investerat i gröna obligationer publiceras också på webbplatsen.

Uppföljning
En översyn av alla interna policyer och instruktioner sker årligen och fastställs av styrelsen. VD rapporterar till styrelsen enligt instruktionen för ekonomisk rapportering. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet och årsredovisningen. Styrelsen granskar också delårsrapporten innan publicering.

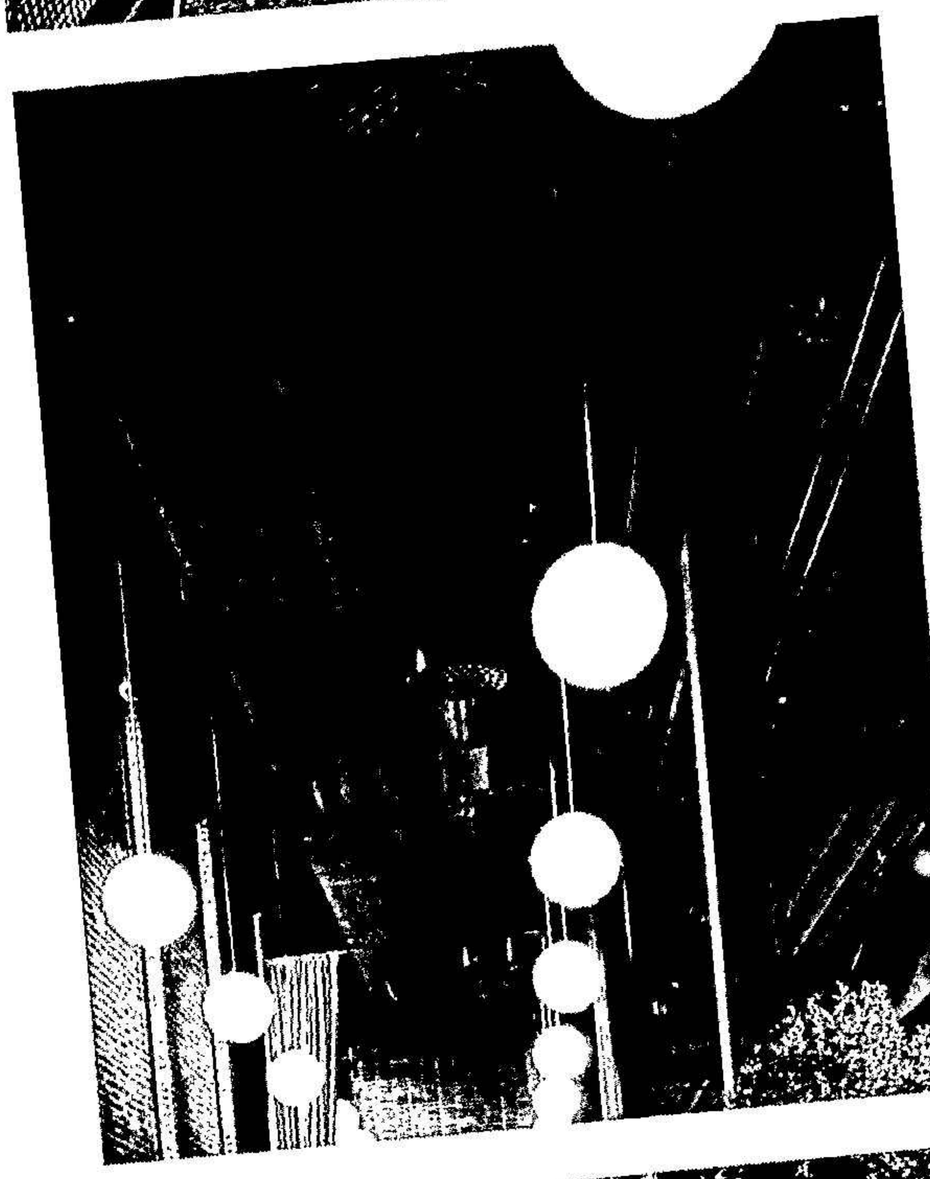
Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion
SFF har inte någon internrevisionsfunktion eftersom styrelsen har gjort bedömningen att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Styrelsen omprövar sitt beslut varje år.

Tidvisning: 20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE



Block 235









Järvakrogen 3

Gamlestaden 740:132

Transaktion 09222115557

Styrelse



Åsa Bergström

Födelseår: 1964

Befattning i styrelsen: Ordförande

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Vice VD, ekonomi- och finanschef i Fabege

Tidigare erfarenhet: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bl a Granit & Beton samt Oskarsborg.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 7 av 9



David Silvesjö

Födelseår: 1979

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2022

Utbildning: MSc Economics och BSc business administration

Befattning ägarbolag: Finanschef/Chief Treasury Officer i Catena.

Tidigare erfarenhet: Finance manager, corporate funding manager och koncerncontroller på Heimstaden. Olika roller och befattningar inom Swedbank koncernen.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 4 av 6



Fredrik Sjudin

Födelseår: 1974

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2018

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: CFO i Platzer Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Ekonomichef och CFO Partillebo och Köpings Bostads AB. Kreditgivning på Kommuninvest.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 9 av 9



Rolf Larsson

Födelseår: 1964

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom och executive MBA

Befattning ägarbolag: CFO Diös Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Tillförordnad VD Inlandsbanan, administrativ chef Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig Haningehem.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 9 av 9



Arvid Liepe

Födelseår: 1967

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Ekonomi- och finanschef Wihlborgs Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Group Treasurer Perstorp-koncernen samt olika befattningar på bank och industriföretag.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Saturnus.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 7 av 9



Claes Helgstrand

Födelseår: 1962

Befattning i styrelsen: Ledamot och VD

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: VD och finanschef i SFF

Tidigare erfarenhet: Citibank. Assistant treasurer Nobel Industier och Venantius. Finanschef Drott och Fabege.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Ja

Beroende i förhållande till större aktieägare: Nej

Närvaro styrelsemöten: 9 av 9

20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161137

Ledning



Claes Helgstrand

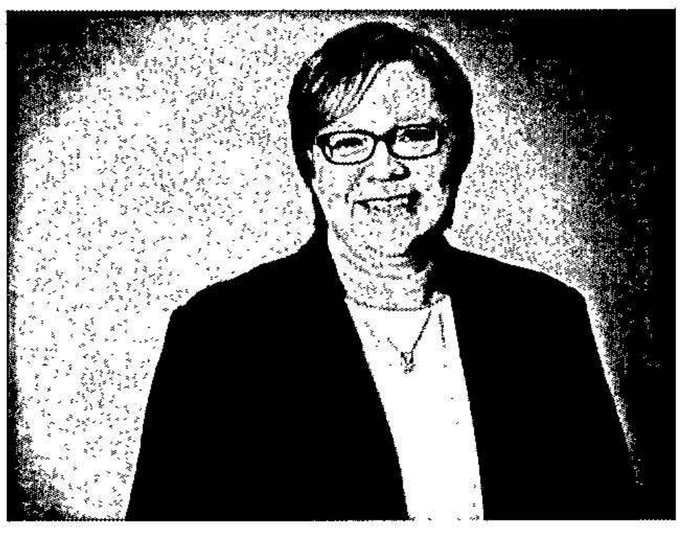
Födelseår: 1962

Befattning: VD och finanschef

Tillträdde nuvarande tjänst: 2014

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Citibank. Assistant treasurer Nobel Industier och Venantius. Finanschef Drott och Fabege.



Marielle Lundholm

Födelseår: 1971

Befattning: Controller

Tillträdde nuvarande tjänst: 2021

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Controller på Exportrådet och Telge Kraft.



Revisor

Revisor är revisionsfirman Deloitte AB. På årsstämma 2022 utsågs Peter Ekberg som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till bolagsstämman 2023.

Peter Ekberg har revisionsuppdrag ibland annat följande större företag: Telia Company, Loomis, Swedish Match och Fabege.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och VD försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Stockholm den 22 februari 2023

Åsa Bergström
Ordförande

David Silvesjö

Fredrik Sjudin

Claes Helgstrand
VD

Rolf Larsson

Arvid Liepe

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2023

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Verifikat 20221155574876159 73 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161138

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) organisationsnummer 556985-7229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22-42 med undantag för bolagsstryningsrapporten på sidorna 35-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk FastighetsFinansiering AB (publ):s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Redovisning av obligationer

Svensk Fastighetsfinansiering emitterar obligationer, som är säkerställda med pant i bolagets ägares fastigheter, åt sina fem ägare. Utestående obligationer uppgick 31 december 2022 till 5 896 Mkr. Motsvarande belopp återfinns som fordran på ägare. Redovisning av dessa skulder och fordringar påverkar den rättvisande bilden av de finansiella rapporterna. För sammanställning av under året emitterade obligationer hänvisas till sidan 22 i detta dokument. För ytterligare information hänvisas till bolagets redovisningsprinciper på sidan 29, avsnittet om risker och riskhantering på sidan 24 och not 7 i årsredovisningen. Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa:

- Granskning av emitterade obligationer mot avtal och engagemangsbesked.
- Kontroll av säkerhetsmassa.
- Granskning av periodisering av uppläggningsavgifter.
- Granskning av motpartsbekräftelser för utestående fordringar från bolagets ägare.

Annan information än årsredovisningen

årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-21, 34 samt 46-48. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta..

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161339

ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svensk FastighetsFinansiering 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 35-41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (publ):s revisor av bolagsstämman 2022-03-31 och har varit bolagets revisor sedan 2014-12-18.

Stockholm den 22 februari 2023
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Finansiell kalender

Aktivitet	Tidpunkt
Årlig rapport 2022 till gröna obligationsinvesterare	Februari 2023
Årlig uppdatering av MTN-program	Mars 2023
Årsstämma 2023	31 Mars 2023
Marknadsvärde fastigheter per 2023-03-31	April 2023
Marknadsvärde fastigheter per 2023-06-30	Juli 2023
Kapitalmarknadsdag 2023	Augusti 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	Augusti 2023
Marknadsvärde fastigheter per 2023-09-30	Oktober 2023
Uppdatering av Gröna ramverket till MTN-programmet	Januari 2024
Årsredovisning 2023	Februari 2024
Marknadsvärde fastigheter per 2023-12-31	Februari 2024
Årlig rapport 2023 till gröna obligationsinvesterare	Februari 2024

Granskningsobjekt 20221155574876 15973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

20230609161140

Kontakt

Välkomna att kontakta oss på Svensk FastighetsFinansiering.

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)
Vasagatan 38, 2 tr
111 20 Stockholm
Tel: vxl +46 (0)8 508 906 00

Claes Helgstrand
VD och finanschef
+46 (0)8 508 906 14
+46 (0)70 557 21 37
claes.helgstrand@hansan.se

Marielle Lundholm
Ekonom
+46 (0)8-508 906 16
+46 (0)733 20 61 16
marielle.lundholm@hansan.se

svenskfastighetsfinansiering.se

Produktion och formgivning: Holland & Philipson och Åse Lindskog Consulting AB.
Foto: Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2022 | Svensk FastighetsFinansiering AB

Svensk FastighetsFinansiering AB

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)
Vasagatan 38, 2 tr, 111 20 Stockholm | Telefon: +46 8 508 906 00
Styrelsens säte: Stockholm | Organisationsnummer: 556985-7229 | svenskfastighetsfinansiering.se

Transaktion 09222115557487615973 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, PE

Verifikat

Transaktion 09222115557487615973

Dokument

SFF Års- och hållbarhetsredovisning 2022
Huvuddokument
48 sidor
Startades 2023-02-22 09:54:54 CET (+0100) av Sara Ekbom-Lennartsson (SE)
Färdigställt 2023-02-22 12:23:55 CET (+0100)

Initierare

Sara Ekbom-Lennartsson (SE)
Backahill AB
ekbom@backahill.se
+46706915120

Signerande parter

Claes Helgstrand (CH)
Personnummer 620701-1674
Claes.helgstrand@hansan.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Ingvar Helgstrand"
Signerade 2023-02-22 09:56:57 CET (+0100)

Åsa Bergström (ÅB)
Personnummer 640221-1442
Asa.bergstrom@fabege.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA BERGSTRÖM"
Signerade 2023-02-22 12:18:05 CET (+0100)

Rolf Larsson (RL)
Personnummer 640524-8235
Rolf.larsson@dios.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf

Arvid Liepe (AL)
Personnummer 670215-4490
Arvid.liepe@wihlborgs.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557487615973

Peter Larsson"
Signerade 2023-02-22 10:08:49 CET (+0100)

David Silvesjö (DS)
Personnummer 791012-5934
David.silvesjo@catenafastigheter.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID SILVESJÖ"
Signerade 2023-02-22 10:55:25 CET (+0100)

Håkan Arvid Liepe"
Signerade 2023-02-22 10:37:24 CET (+0100)

Fredrik Sjudin (FS)
Personnummer 741020-7513
Fredrik.sjudin@platzer.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK SJUDIN"
Signerade 2023-02-22 12:07:35 CET (+0100)

Peter Ekberg (PE)
Personnummer 711026-4830
pekberg@deloitte.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER EKBERG"
Signerade 2023-02-22 12:23:55 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify