20220706403 15

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	12
Koncernens rapport över finansiell ställning	13
Förändringar i koncernens eget kapital	15
Koncernens kassaflödesanalys	16
Moderbolagets resultaträkning	17
Moderbolagets balansräkning	18
Förändringar i moderbolagets eget kapital	20
Moderbolagets kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar	22

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 17/6 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Fredrik Engberg

20220706403 16

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)

559014-9919

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	12
Koncernens rapport över finansiell ställning	13
Förändringar i koncernens eget kapital	15
Koncernens kassaflödesanalys	16
Moderbolagets resultaträkning	17
Moderbolagets balansräkning	18
Förändringar i moderbolagets eget kapital	20
Moderbolagets kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar	22

20220706403117

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SVENSKA SAMHÄLLSFASTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen för Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Affärsidé och strategi

Svenska Samhällsfastigheter AB är moderbolag för koncernen Svenska Samhällsfastigheter. Bolaget grundades 2015 och investerar i och förvaltar fastigheter.

Bolagets affärsidé och strategi bygger på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och studentbostäder i attraktiva svenska orter och samhällen med god efterfrågan på relevanta lokaler och boenden. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap och erfarenhet från den svenska fastighetsmarknaden samt finansiell styrka. Bolagets strategi avser att skapa värden för ägare, medarbetare, hyresgäster, långivare, leverantörer och samhället. Som en långsiktig fastighetsägare är arbetet med hållbarhet en naturlig och strategiskt viktig del i Svenska Samhällsfastigheters verksamhet.

Affärsmodell

Svenska Samhällsfastigheters affärsmodell innebär en aktiv och effektiv förvaltning av bolagets tillgångar med närhet till hyresgäster och leverantörer och där bolaget utvecklar och förädlar fastigheterna för att skapa långsiktiga värden. Bolaget arbetar även aktivt med utvärdering av nya investeringsmöjligheter i form av fastighetsförvärv inom bolagets strategiska segment.

Förvaltning

Svenska Samhällsfastigheter har en effektiv förvaltningsorganisation och arbetar med noggrant utvalda externa leverantörer av fastighetsskötsel och -förvaltning. Förvaltningen sker i nära samarbete med bolagets hyresgäster då en kundnära förvaltning bidrar till en låg vakansgrad och möjliggör utveckling och anpassning av fastigheterna efter hyresgästernas behov.

Utveckling och förädling

Utveckling av befintliga fastigheter är en viktig del i Svenska Samhällsfastigheters affärsmodell. Med målsättningen att skapa långsiktiga värden omfattar bolagets fastighetsutveckling ny-, till- och ombyggnation.

Transaktion

Svenska Samhällsfastigheter följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen på bolagets marknader för att ta tillvara möjligheterna till nya investeringar. Fastigheternas läge, skick, vakansgrad samt befintliga hyresgäster är några av de viktiga faktorer som utvärderas för respektive investering. De av bolagets fastigheter som inte anses vara strategiska avyttras när tidpunkten anses vara rätt.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

20220706403 18

Finansiering och likviditet

Svenska Samhällsfastigheter finansieras med eget kapital och banklån. Över tid är målsättningen att hålla belåningsgraden under 70 procent av fastigheternas belåningsvärde. Belåningsgraden ska aldrig överskrida 75 procent. Räntetäckningsgraden ska över tid som lägst vara 1,5 gånger per tolvmånadersperiod. Belåningsgraden uppgick per 31 december 2021 till knappt 41 procent och räntetäckningsgraden för 2021 till 2,7 gånger.

Per den 31 december 2021 uppgick koncernens egna kapital till 666,2 mkr (91,5). Koncernens skulder till kreditinstitut upp gick vid årsskiftet till 611,6 mkr (4,5). Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 136,5 mkr (16,7).

Ägarförhållanden

Svenska Samhällsfastigheter AB ägs per den 31 december 2021 till 30% av grundarna Peter Bornvik (via bolag), Fredrik Engberg och Martin Schmidt, familjen af Jochnick (22%), JovB Investment (13,6%), Roosgruppen (12,7%), FROS Ventures (12,7%) och fastighetsbolaget Altira (9,8%).

20220706403 19

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Allmänt

2021 är första året för Svenska Samhällsfastigheters upprättande av koncernredovisning enligt IFRS. Den 24 juni 2021 konsoliderades koncernen genom moderbolagets förvärv av resterande utestående aktier och tillskott i Svenska Samhällsfastigheter AB och Älvdansen Bostad AB samt att det helägda dotterbolaget Living at Campus Sweden AB förvärvade samtliga resterande utestående aktier i Living at Campus Karlstad AB. Förvärven har klassificerats som tillgångsförvärv enligt IFRS 3. I samband med förvärven sålde moderbolaget följande innehav till bokfört värde:

- Kvastå AM AB, ett fastighetsförvaltningsbolag.
- Carl Ek Fastigheter AB, ett projektbolag med fokus på utveckling av nyproducerade bostäder.
- SP Group Bostad Tyresö AB. Bolaget utvecklar bostäder i Tyresö, Stockholm.

I samband med konsolideringen har koncernen bland annat valt att värdera samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Per 31 december 2021 uppgår förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 1 167,1 Mkr (13,0).

Under hösten 2021 påbörjade Svenska Samhällsfastigheter ett omfattande hållbarhetsarbete genom att bland annat etablera ett grönt ramverk samt initiera nulägesanalyser för bolagets samtliga fastigheter.

Transaktioner

Utöver den konsolidering som beskrivits ovan tillträddes under 2021 följande fastigheter:

- Den 22 januari tillträddes fastigheten Uppsala Ulltuna 6:1. Förvärvet genomfördes som en bolagstransaktion. Fastigheten har en uthyrbar area om ca 1 080 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Kunskapsförskolan.

- Den 1 april tillträdes fyra fastigheter i Eskilstuna. Förvärvet genomfördes som en bolagstransaktion och fastigheterna omfattar en uthyrbar area om ca 1 230 kvadratmeter fullt uthyrda till Eskilstuna kommun.

- Den 29 april tillträdes projektfastigheten Spårvägen 1 i Karlskrona. Bolaget avser att uppföra studentbostäder på fastigheten.

- Den 9 juni förvärvades fastigheten Löten 8:2 i Uppsala med en uthyrbar area om ca 2 020 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till Uppsala kommun och förvärvet skedde genom en bolagstransaktion.

20220706640320

- Den 15 juni tillträddes fastigheterna Norrtälje Härden 1 och 2 genom ett bolagsförvärv. Fastigheterna är fullt uthyrda till en förskoleoperatör. Total uthyrbar area uppgår till ca 365 kvadratmeter.

- Den 31 augusti tillträddes fastigheten Salem 5:11. Fastigheten är belägen i Salems kommun straxt söder om Stockholm och har en uthyrbar area om ca 2 900 kvadratmeter med Stockholms läns sjukvårdsområde som största hyresgäst. Förvärvet genomfördes genom en bolagstransaktion och har medfört en nedskrivning i moderbolaget om 5 Mkr per 2021-12-31 utifrån extern värdering. Den externa värderingen har inte beaktat framtida byggrätter då byggrättsvolym samt när byggrätterna kan nyttjas anses vara osäkert.

- Den 16 december tecknades avtal om förvärv av fastigheten Hovslagaren 1 i Vingåker genom förvärv av fastighetsbolag. Fastigheten omfattar ca 1 350 kvadratmeter och är fullt uthyrd till en vårdcentral. Förvärvet slutfördes den 31 januari 2022.

- Den 21 december tillträddes fastigheten Häljaryd 2:13. Fastigheten är belägen i Tenhult i Jönköpings kommun och är fullt uthyrd till en vårdcentral med en uthyrbar area om ca 740 kvadratmeter.

- Den 23 december tecknade bolaget avtal om förvärv av sju samhällsfastigheter (förskolor) belägna i Uppsala, Kungälv, Nybro, Hovmantorp, Torsås, Ludvika och Lidingö. Av dessa byggs 6 fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver och en fastighet Miljöbyggnad Brons. Fyra av fastigheterna är projektfastigheter och tillträds vid färdigställande vilket beräknas ske vid olika tidpunkter från sommaren 2023 till hösten 2024. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda till Kunskapsförskolan.

Finansiering

Den 24 juni 2021 beslutade bolaget att genomföra två kontantemissioner om 247,8 mkr respektive 82,9 mkr. Samma datum beslutade bolaget att genomföra en apportemission om 167,1 mkr. Kontantemissionen om 247,8 mkr samt apportemissionen om 167,1 mkr var genomförda och registrerade hos Bolagsverket per 2021-12-31. Kontantemissionen om 82,9 mkr registrerades hos Bolagsverket den 25 januari 2022.

20220706640321

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Väsentliga händelser efter årets slut

Transaktioner
- Fastigheten Vingåker Hovslagaren 1 tillträddes den 31 januari 2022 genom tillträde av fastighetsägande bolag.

- Den 9 mars 2022 tillträdes genom bolag tre fastigheter i Uppsala, Kungälv och Nybro . Total uthyrbar area uppgår till ca 7 500 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till förskoleoperatören Kunskapsförskolan.

- Den 16 mars tecknade bolaget avtal om att förvärva två fastigheter belägna i Knivsta och Enköping genom bolagsförvärv. Total uthyrbar area uppgår till ca 1 000 kvadratmeter och båda fastigheterna är fullt uthyrda till LSS-operatören Alberia. Fastigheten Knivsta Nor 48:3 tillträddes den 31 mars 2022.

- Den 8 april tecknade bolaget avtal om förvärv av tre fastigheter i norra Uppland genom överlåtelse av fastighetsägande bolag. Total uthyrbar area uppgår till ca 3 000 kvm och fastigheterna är fullt uthyrda till Inagården. Transaktionen slutfördes den 24 maj 2022.

- Den 1 april tecknade bolaget avtal om att genom ett bolagsförvärv förvärva fastigheten Nacka Björknäs 1:427. Fastigheten är en projektfastighet och bolaget avser att utveckla fastigheten genom nyproduktion av studentbostäder. Tillträde förväntas ske under andra kvartalet 2022.

Finansiering
- Den 28 februari 2022 tecknade bolaget avtal om en junior kreditfacilitet med ett maximalt belopp 200 mkr. Facilliteten är revolverande och krediteten är tillgänglig från och med 31 mars 2022.

- Den 15 mars 2022 refinansierade dotterdotterbolaget Fastighets AB Serenadplatsen samtliga befintliga krediter med nya krediter hos SBAB.

20220706640322

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till 64 459 tkr (27 258) och eget kapital till 666 160 tkr (91 533). Svenska Samhällsfastigheter AB (publ):s finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och lån från kreditinstitut. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2021	2020
Resultaträkning i tkr		
Hyresintäkter	31 726	241
Förvaltningsresultat	34 508	26 639
Balansräkning i tkr		
Eget kapital	666 160	91 533
Balansomslutning	1 331 293	101 987
Soliditet	50,0%	89,7%

Nyckeltal ej definierade enligt IFRS	Definition	Motiv för användning
Soliditet	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare i relation till totala tillgångar	Ett mått för att visa finansiell risk, vilket sätter bolagets eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Avstämning nyckeltal ej definierade enligt IFRS	2021	2020
Soliditet		
Eget kapital hänförligt till moderföretags ägare	666 160	91 520
Totala tillgångar	1 331 293	101 987
Soliditet	50,0%	89,7%

20220706040323

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Svenska Samhällsfastigheter är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Marknadsrisker

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Svenska Samhällsfastigheter följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen. Eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att påverka bolagets resultat- och balansräkning negativt. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge, förändring i utbud eller efterfrågan eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter. Utöver det måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar värderingarna och i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Minst årsvis använder Svenska Samhällsfastigheter externa, välrenommerade och oberoende värderingsinstitut för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bolaget vidtar även löpande åtgärder för att begränsa risken för sjunkande marknadsvärden genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med marknadsmässiga och adekvata avtalsvillkor.

Transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av Svenska Samhällsfastigheters löpande verksamhet och till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna exempelvis av framtida bortfall av hyresgäster, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är vanligtvis belopps- och tidsbegränsade.

De transaktionsrelaterade riskerna förebyggs genom relevanta kontroller och undersökningar samt att bolaget har adekvat kompetens inom transaktionsverksamheten. Om Svenska Samhällsfastigheters organisation skulle sakna kompetens inom ett visst område engageras externa rådgivare.

Covid-19-pandemin

Covid-19 medförde ökad osäkerhet under 2021. Pandemins påverkan på Svenska Samhällsfastigheter har dock varit begränsad och specifika risker relaterade till pandemin bedöms vara ringa.

20220706040324

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Finansiella risker

Finansiering

Svenska Samhällsfastigheters finansiering består primärt av eget samt externt tillhandahållet kapital i form av räntebärande lån från banker och andra finansiella institut. Förutsättningarna på kapital- och kreditmarknaderna kan förändras, vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller inte kan genomföras till rimliga villkor. Därtill kan försvagad konjunktur, förändring i utbud eller efterfrågan på bolagets lokaler och bostäder inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning samt nyckeltal, vilket kan komma försvåra möjligheten till refinansiering av befintliga skulder.

För att begränsa refinansieringsrisken ser Svenska Samhällsfastigheter kontinuerligt över låneportföljens kapitalbindningsstruktur samt att i god tid refinansiera lån som närmar sig förfall. Svenska Samhällsfastigheter använder sig även av flera olika finansieringsinstitut, vilket också bedöms bidra till att begränsa bolagets refinansieringsrisk.

Ränterisk

Räntekostnader är koncernens största löpande kostnad och Svenska Samhällsfastigheters upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget negativt påverkar bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras vilket i sin tur kan påverka ränteläget. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Svenska Samhällsfastigheter följer löpande utvecklingen av marknadsräntorna och utvärderar kontinuerligt låneportföljens räntebindningsstruktur.

Likviditetsrisk

Svenska Samhällsfastigheter definierar likviditetsrisk som risken att inte ha tillgång till likviditet eller kreditlöften för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar och amorteringar. Brist på likviditet för att täcka förfallna betalningar kan ha en negativ inverkan på bolagetsverksamhet och finansiella ställning.

Svenska Samhällsfastigheter har ett positivt operativt kassaflöde och en låg belåningsgrad på fastighetsportföljen. Vidare har bolaget sedan mars 2022 en outnyttjad kreditfacilitet om 200 miljoner kronor. Sammantaget bedöms det begränsa likviditetsrisken väsentligt.

20220706040325

Operationella risker

Hyresintäkter och -utveckling

Hyresintäkterna utgör Svenska Samhällsfastigheters huvudsakliga löpande intäkter. Hyresintäkterna påverkas av den långsiktiga efterfrågan på bolagets lokaler och bostäder, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknads- och bostadshyror som påverkas av den ekonomiska utvecklingen, demografisk tillväxt samt omfattningen av nybyggnationer på marknaden.

Svenska Samhällsfastigheter investerar i segment av fastighetsmarknaden där avflyttningar och hyresförluster historiskt sett varit begränsade. För att ytterligare begränsa risken i de kommersiella hyresavtalen strävar bolaget efter långa hyresgästrelationer och prioriterar hyresgäster med hög kreditvärdighet. Bolaget arbetar även kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal för att minimera risken på kort sikt. De kommersiella hyresavtalen har vanligtvis ett tillägg kopplat till konsumentprisindex och är därigenom helt eller delvis inflationsjusterade.

Kreditrisk

Svenska Samhällsfastigheters primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen.

Bolagets hyresgäster är till största delen helt eller delvis och direkt eller indirekt finansierade av skatteintäkter, vilket bidrar till att minska Svenska Samhällsfastigheters exponering mot hyresförluster.

I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, hyresgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Bolaget arbetar även löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnader består främst av kostnader för el, vatten, värme, städning, snöröjning och trädgårdsskötsel samt reparation och underhåll. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal kan de påverka bolagets resultat negativt. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

Svenska Samhällsfastigheter strävar mot att minska exponeringen mot kostnadsökningar genom att i största möjliga mån ingå hyresförhållanden där hyresgästerna har ett relativt omfattande drifts- och underhållsansvar och där huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av bolaget till självkostnad.

20220706040326

Organisatorisk risk

Svenska Samhällsfastigheters utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har en begränsad organisation och skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

Svenska Samhällsfastigheter ser kontinuerligt över möjligheten att förstärka organisationen med ytterligare medarbetare som besitter relevant kompetens. Regelbundna utvecklingssamtal genomförs med all personal bland annat för att identifiera behov av kompetensutveckling. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och bolaget överväger även möjligheten att upprätta incitamentsprogram för att behålla befintliga medarbetare och attrahera nya.

Legala risker

Regelefterlevnad och affärsetik

Bristande regelefterlevnad kan medföra ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och försämrat anseende. Vissa regelverk är öppna för tolkning (IFRS), innebärande att en regelövervakare och bolaget kan ha olika uppfattning. Risker finns även inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Svenska Samhällsfastigheter kan drabbas av dessa risker genom anställdas eller uppdragstagares agerande.

För att minska riskerna utbildas samtliga anställda i bolagets policys vilka inkluderar Svenska Samhällsfastigheters uppförandekod och hållbarhetspolicy. Bolaget kräver även att samtliga leverantörer accepterar och följer upp efterlevnaden av Samhällsfastigheters uppförandekod för leverantörer.

Skatter och ändrad lagstiftning

Svenska Samhällsfastigheters verksamhet bedrivs i enlighet med bolagets tolkning av gällande skattelagar, förordningar och rättspraxis. Det kan inte uteslutas att bolagets tolkning är felaktig eller att föreskrifter eller rättspraxis ändras med potentiell retroaktiv verkan. Beslut från skattemyndigheter och domstolar kan komma att ändra Svenska Samhällsfastigheters tidigare eller nuvarande skattesituation, vilket kan påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljöfrågor, kan få negativa konsekvenser för bolaget. En betydande andel av Svenska Samhällsfastigheters kommersiella hyresgäster bedriver privat verksamhet som är offentligt finansierad, exempelvis verksamhet som i privat regi erbjuder tjänster som regleras av Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis som påverkar bolagets hyresgäster kan få negativa konsekvenser för bolaget.

Riskerna kopplade till skatter och ändrad lagstiftning förebyggs genom att säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen eller vid behov anlitas genom externa rådgivare.

20220706403227

Klimatrisk

Ökad nederbörd, höjd vattennivå eller andra miljöförändringar skulle kunna medföra skador på Svenska Samhällsfastigheters fastigheter. Detta kan medföra ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader. Det kan även föreligga risker för olönsamma investeringar om klimatrisken inte beaktas. Därtill kan klimatpolitiska beslut påverka bolaget, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.

Befintlig eller möjlig miljöcertifiering är en viktig faktor som beaktas vid Svenska Samhällsfastigheters förvärv av fastigheter. Fastigheter i befintligt bestånd miljöcertifieras om förutsättningar finns till exempel vid omfattande ombyggnationer. Svenska Samhällsfastigheter följer även utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet.

Framtida utveckling

Svenska Samhällsfastigheters verksamhet förväntas fortsätta i linje med bolagets affärsidé och -modell. Det innebär fortsatt tillväxt genom förvärv och projektutveckling samt ett långsiktigt och hållbart ägande och förvaltning.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	24 609 080
Indragning av aktier	-12 469 399
Fondemission	-349 706
Överkursfond nyemission	523 502 326
Lämnad utdelning	-1 020 000
Årets resultat	-5 867 871
	528 404 430

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	528 404 430
	528 404 430

20220706040328

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter	3, 4	31 726	241
Övriga intäkter	3	4 062	9 367
Drift- och underhållskostnader	5	-8 408	-973
Driftöverskott		**27 380**	**8 635**
Central administration	5, 6, 7	-12 669	-7 882
Resultat från joint ventures	8	25 218	25 988
Finansiella intäkter	9	1	8
Finansiella kostnader	10	-5 422	-110
Förvaltningsresultat		**34 508**	**26 639**
Resultat före värdeförändringar		**34 508**	**26 639**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	44 725	1 018
Värdeförändring finansiella instrument	12	426	-
Resultat före skatt		**79 659**	**27 657**
Aktuell skatt	13	-877	-177
Uppskjuten skatt	13	-14 323	-222
ÅRETS RESULTAT		**64 459**	**27 258**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		64 459	27 264
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-6

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		64 459	27 258
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		**0**	**0**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**64 459**	**27 258**

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

20220706640329

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	14	1 167 088	12 956	3 733
Maskiner och inventarier	15	83	128	172
Tillgångar med nyttjanderätt	16	10 551	780	1 297
Andelar i joint ventures	17	-	65 919	45 291
Derivat	18	588	-	-
Andra långfristiga fordringar		-	2	2
Summa anläggningstillgångar		**1 178 310**	**79 785**	**50 495**
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	19	1 252	905	-
Fordringar hos joint ventures		-	2 265	157
Övriga fordringar	20	10 621	399	352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 639	1 952	1 910
Likvida medel	21	136 471	16 681	15 532
Summa omsättningstillgångar		**152 983**	**22 202**	**17 951**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 331 293**	**101 987**	**68 446**

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

20220706040330

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	22	579	63	63
Övrigt tillskjutet kapital		525 377	1 874	1 874
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		140 204	89 583	63 519
Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare		**666 160**	**91 520**	**65 456**
Innehav utan bestämmande inflytande		-	13	13
Summa eget kapital		**666 160**	**91 533**	**65 469**
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	23	15 580	270	48
Räntebärande skulder	24	205 563	4 408	-
Övriga långfristiga skulder	26	109	-	28
Leasingskulder	27	10 559	792	1 304
Summa långfristiga skulder		**231 811**	**5 470**	**1 380**
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	24	406 060	91	-
Leverantörsskulder		4 354	333	77
Skulder till intresseföretag		-	893	-
Skatteskulder		1 510	129	65
Övriga kortfristiga skulder		11 152	1 678	966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	10 246	1 860	489
Summa kortfristiga skulder		**433 322**	**4 984**	**1 597**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 331 293**	**101 987**	**68 446**

20220706403331

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**63**	**1 874**	**63 519**	**65 456**	**13**	**65 469**
Årets resultat			27 264	**27 264**	**-6**	**27 258**
Övrigt totalresultat			0	**0**	0	**0**
Årets totalresultat			**27 264**	**27 264**	**-6**	**27 258**
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande				**0**	6	**6**
Utdelning			-1 200	**-1 200**		**-1 200**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**63**	**1 874**	**89 583**	**91 520**	**13**	**91 533**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**63**	**1 874**	**89 583**	**91 520**	**13**	**91 533**
Årets resultat			64 459	**64 459**	**0**	**64 459**
Övrigt totalresultat				**0**	-	**0**
Årets totalresultat			**64 459**	**64 459**	**0**	**64 459**
Nyemission	178	523 503		**523 681**		**523 681**
Fondemission	349		-349	**0**		**0**
Indragning av aktier	-11		-12 469	**-12 480**		**-12 480**
Försäljning dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande				**0**	-13	**-13**
Utdelning			-1 020	**-1 020**		**-1 020**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**579**	**525 377**	**140 204**	**666 160**	**0**	**666 160**

20220706040332

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten			
Driftöverskott		27 380	8 635
Centrala administrationskostnader		-12 669	-7 882
Återläggning av avskrivningar		560	560
Erhållen ränta		1	8
Betald ränta		-5 306	-103
Betald inkomstskatt		189	-113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**10 155**	**1 105**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3 144	-3 102
Förändring av rörelseskulder		1 999	3 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**15 298**	**1 237**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-261 292	-7 973
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-12 115	-232
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-2 000	-
Försäljning av joint ventures		25	-
Försäljning av finansiella tillgångar		2	-
Erhållen utdelning JV		3 065	5 360
Handpenning framtida förvärv		-8 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-280 815**	**-2 845**
Finansieringsverksamheten	29		
Nyemission		331 556	-
Indragning av aktier		-12 480	-
Erhållna aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		-	6
Förändring innehav utan bestämmande inflytande		-13	-
Utbetald utdelning		-1 020	-1 200
Amortering av leasingskuld		-520	-520
Upptagna räntebärande skulder		72 779	4 590
Amortering av räntebärande skulder		-5 104	-91
Förändring övriga långfristiga skulder		109	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**385 307**	**2 757**
Årets kassaflöde		**119 790**	**1 149**
Likvida medel vid årets början		**16 681**	**15 532**
Likvida medel vid årets slut	21	**136 471**	**16 681**

20220706040333

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	3	7 252	8 536
Övriga intäkter		-	155
Kostnad för sålda varor	5	-3 974	-7 191
Bruttoresultat		**3 278**	**1 500**
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-6 985	-847
Rörelseresultat		**-3 707**	**653**
Resultat från andelar i koncernföretag	32	-5 000	-20
Resultat från andelar i intresseföretag	8	3 065	5 360
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	5
Finansiella intäkter	9	-	8
Finansiella kostnader	10	-275	-27
Resultat efter finansiella poster		**-5 917**	**5 979**
Bokslutsdispositioner	33	48	-
Resultat före skatt		**-5 869**	**5 979**
Skatt på årets resultat	13	-	-176
ÅRETS RESULTAT		**-5 869**	**5 803**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		-5 869	5 803
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-5 869**	**5 803**

20220706403334

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	15	50	78
Förbättringsutgift på annans fastighet	34	33	50
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	35	-	618
Summa materiella anläggningstillgångar		**83**	**746**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36	379 527	6 841
Andelar i intresseföretag	17	-	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	17
Summa finansiella anläggningstillgångar		**379 527**	**6 908**
Summa anläggningstillgångar		**379 610**	**7 654**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	572	-
Fordringar hos koncernföretag		63 381	1 415
Fordringar hos intresseföretag		-	2 265
Skattefordran		97	-
Övriga fordringar	20	8 611	293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 834	796
Summa kortfristiga fordringar		**74 495**	**4 769**
Kassa och bank	21	88 160	15 311
Summa omsättningstillgångar		**162 655**	**20 080**
SUMMA TILLGÅNGAR		**542 265**	**27 734**

20220706403335

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	518	63
Ej registrerat aktiekapital		61	-
Summa bundet eget kapital		**579**	**63**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		523 502	-
Balanserat resultat		10 771	18 806
Årets resultat		-5 869	5 803
Summa fritt eget kapital		**528 404**	**24 609**
Summa eget kapital		**528 983**	**24 672**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 153	330
Skulder till koncernföretag		8 736	19
Skulder till intresseföretag		-	893
Skatteskulder		-	426
Övriga kortfristiga skulder		2 045	1 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	1 348	200
Summa kortfristiga skulder		**13 282**	**3 062**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**542 265**	**27 734**

20220706040336

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**63**	**0**	**0**	**20 006**	**20 069**
Årets resultat				5 803	**5 803**
Utdelning				-1 200	**-1 200**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**63**	**0**	**0**	**24 609**	**24 672**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**63**	**0**	**0**	**24 609**	**24 672**
Årets resultat				-5 869	**-5 869**
Nyemission	117	61	523 502		**523 680**
Fondemission	349			-349	**0**
Indragning av aktier	-11			-12 469	**-12 480**
Utdelning				-1 020	**-1 020**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**518**	**61**	**523 502**	**4 902**	**528 983**

20220706640337

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 707	653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	45	44
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar	**-3 662**	**697**
Erhållen ränta	-	8
Betald ränta	-275	-27
Betald inkomstskatt	-523	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-4 460**	**601**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-77 699	965
Förändring av rörelseskulder	10 646	1 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-71 513**	**2 814**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående projekt	-	-243
Förvärv av dotterföretag	-163 896	-6 623
Försäljning av dotterföretag	25	-
Lämnade aktieägartillskott	-12 928	-
Försäljning av intresseföretag	37	-
Försäljning av finansiella tillgångar	4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-176 758**	**-6 866**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	331 555	-
Indragning av aktier	-12 480	-
Utbetald utdelning	-1 020	-1 200
Erhållen utdelning	3 065	5 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**321 120**	**4 165**
Årets kassaflöde	**72 849**	**113**
Likvida medel vid årets början	**15 311**	**15 198**
Likvida medel vid årets slut	**88 160**	**15 311**

20220706040338

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ), org nr 559014-9919, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 36 nedan.

Svenska Samhällsfastigheter AB ägs per den 31 december 2021 till 30% av grundarna Peter Bornvik (via bolag), Fredrik Engberg och Martin Schmidt, familjen af Jochnick (22%), JovB Investment (13,6%), Roosgruppen (12,7%), FROS Ventures (12,7%) och fastighetsbolaget Altira (9,8%).

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ):s kontor är beläget på Riddargatan 12A, 114 57 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 14 juni och kommer att förelägges årsstämman 2022 för fastställande.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Svenska Samällsfastigheter-koncernen ("SSF") har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka SSF:s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

20220706040339

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv. Samtliga koncernens förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta.

20220706040340

Joint ventures

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder.

Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten.

En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultatandel joint ventures" i resultaträkningen.

SSF har under 2021 förvärvat utestående andelar i koncernens tidigare joint ventures. I samband med förvärvet av de utestående andelarna har en omvärdering skett av koncernens andelar i joint ventures vilket redovisas som en del av resultatandel i joint ventures.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar hos joint ventures och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder, upplupna räntekostnader samt derivat. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Klassificering

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt. I denna grupp ingår derivat.

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktsenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimsfordringar som utgör finansiella instrument.

20220706403 41

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder, låneskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde .

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i rörelseresultatet.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning finansiella instrument

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

För koncernens kundfordringar, avtalstillgångar samt leasingfordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Kreditförlusterna har historiskt sett inte varit väsentliga, därav uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. P.g.a. kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Övriga fordringar består främst av fordringar för framtida förvärv. Dessa fordringar analyseras och förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. Kreditreserven för dessa fordringar uppgår till oväsentlig belopp.

20220706403 42

Derivatinstrument

SSF använder räntederivatavtal i syfte att hantera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt i syfte att skapa trygghet och förutsägbarhets avseende räntebetalningar.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 enligt IFRS 13. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal koncernen hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter och inventarier. Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

20220706040343

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernens fastighetsbestånd består av förvaltningsfastigheter som främst är kassaflödesgenererande.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Leasingavtal

Leasing där koncernen är leasegivare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Leasing där koncernen är leasetagare redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Koncernen har identifierat tomträttsavtal som sina mest väsentliga leasingavtal men innehar även leasingavtal avseende bilar, kontor samt kontorsmöbler. Tomträtter betraktas i enlighet med IFRS 16 som eviga hyresavtal då det är sannolikt att dessa kommer att förlängas vid utgången av leasingperioden. Leasingtillgången avseende tomträtter skrivs därför inte av medan övriga leasingtillgångar skrivs av under kontraktets löptid. Värdet på tomträttens nyttjanderättstillgång kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaden för tomträtt klassificeras som en finansiell kostnad. Kostnaden för övriga leasingavtal delas upp mellan finansiella kostnader samt avskrivningar.

Koncernens leasingavtal där koncernen är leasegivare består per årsskiftet av ett tomträttsavtal samt avtal för kontorsmöbler, bilar och kontor.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

20220706403 44

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbara och utdelning kräver beslut på bolagsstämma. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter
Koncernens förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen som realiserade värdeförändringar, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av förvaltningsfastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste finansiella rapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste finansiella rapport.

20220706040345

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts. Utdelning från joint ventures redovisas som en minskning av andelar i joint ventures.

Utdelningar

Utdelning till Moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 1 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 25.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

20220706040346

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Intäktsredovisning förvaltningsintäkter

Moderbolaget fakturerar förvaltningsarvode. Intäkten redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhålls. Periodisering av intäkterna sker till den period intäkterna är hänförliga.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Utdelningar

Utdelningar från intresseföretag redovisas i resultaträkningen på raden resultat från andelar i intresseföretag. Utdelningar från koncernföretag redovisas i resultaträkningen på raden resultat från andelar i koncernföretag.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

Vid varje balansdag bedömer moderföretaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbeloppet för övriga finansiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

20220706040347

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens redovisade resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i rapport över finansiell ställning för posten Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 14.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper
När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Not 3 Fördelning av intäkter

Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka redovisas enligt IFRS 16, Leasingavtal. Koncernens förvaltningsarvode redovisas enligt IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	31 726	241	-	-
Förvaltningsarvode	3 993	9 363	7 752	8 536
Övriga intäkter	69	4	-	155
Summa	**35 788**	**9 608**	**7 752**	**8 691**

20220706403 48

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 4 Avtalade odiskonterade leasingavgifter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan tabell visar odiskonterade betalningar som ska erhållas på årsbasis från koncernens leasingskontrakt de kommande åren:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Leasingavgifter inom 0-1 år	42 794	372	-	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	33 420	372	-	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	29 255	124	-	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	22 467	-	-	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	17 463	-	-	-
Leasingavgifter senare än 5 år	100 317	-	-	-
Summa	**245 716**	**868**	**0**	**0**

Odiskonterade leasingavgifter inkluderar komersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden. För koncernens bostadsbestånd inkluderas endast 3 månader per kontrakt då dessa löpande kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen	
Fastighetskostnader	**2021**	**2020**
Drifts- och underhållskostnader	-6 627	-114
Fastighetsskatt	-7	-7
Administrationskostnader	-708	-799
Övriga fastighetskostnader	-1 066	-53
Summa	**-8 408**	**-973**

	Koncernen	
Centraladministration	**2021**	**2020**
Personalkostnader	-5 064	-3 824
Avskrivningar	-560	-560
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-4 343	-2 668
Redovisningstjänster	-1 190	-48
Övriga kostnader	-1 512	-782
Summa	**-12 669**	**-7 882**

	Moderbolaget	
	2021	**2020**
Personalkostnader	-5 064	-3 824
Avskrivningar	-45	-44
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-3 849	-2 619
Redovisningstjänster	-409	-41
Övriga kostnader	-1 592	-1 510
Summa	**-10 959**	**-8 038**

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

20220706403 49

Not 6 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Löner	3 001	2 255	3 001	2 255
Sociala avgifter	1 021	732	1 021	732
Pensionskostnader	866	746	866	746
Summa	**4 888**	**3 733**	**4 888**	**3 733**

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen 2021		Koncernen 2020	
	Löner, andra ersättningar	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelseledamöter	1 406	466	1 363	422
(varav pensionskostnader)	(300)	(73)	(300)	(73)
Verkställande direktören	1 404	465	1 373	423
(varav pensionskostnader)	(300)	(73)	(300)	(73)
Ledande befattningshavare, 1 person	525	158	0	0
(varav pensionskostnader)	(97)	(24)	(0)	(0)
Övriga anställda	363	101	119	33
Summa	**3 698**	**1 190**	**2 855**	**878**

Styrelseledamöterna är anställda i bolaget och erhåller vanlig lön och inte styrelsearvode. Bolagets styrelseordförande fakturerar sitt arvode. Styrelseordförandens fakturerade belopp uppgår innevarande räkenskapsår till 2 150 tkr (2 400).

	Moderbolaget 2021		Moderbolaget 2020	
	Löner, andra ersättningar	**Sociala kostnader**	**Löner, andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelseledamöter	1 406	466	1 363	422
(varav pensionskostnader)	(300)	(73)	(300)	(73)
Verkställande direktören	1 404	465	1 373	423
(varav pensionskostnader)	(300)	(73)	(300)	(73)
Ledande befattningshavare, 1 personer	525	158	0	0
(varav pensionskostnader)	(97)	(24)	(0)	(0)
Övriga anställda	363	101	119	33
Summa	**3 698**	**1 190**	**2 855**	**878**

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Män	3	2	3	2
Kvinnor	0	0	0	0
	3	**2**	**3**	**2**

20220706040350

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
- Styrelsen:				
Män	4	3	4	3
Kvinnor	0	0	0	0
- Övriga ledande befattningshavare:				
Män	1	0	1	0
Kvinnor	0	0	0	0

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	402	-	20	-
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	5	-	-	-
MOORE Allegretto AB				
revisionsuppdrag	132	46	29	29
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	6	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
	539	**46**	**20**	**0**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagiser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Resultat från joint ventures och andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning på andelar i intresseföretag	-	-	3 065	5 360
Resultat vid avyttring	-2 879	-	-	-
Årets resultatandel	18 264	25 988	-	-
Omvärdering i samband med omklassificering	9 833	-	-	-
Summa	**25 218**	**25 988**	**3 065**	**5 360**

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	1	8	-	8
Summa	**1**	**8**	**0**	**8**

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

20220706040351

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Räntekostnader, övriga	-5 340	-88	-275	-27
Övriga finansiella kostnader	-82	-22	-	-
Summa	**-5 422**	**-110**	**-275**	**-27**

Not 11 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Orealiserad värdeförändring	46 725	1 018	-	-
Realiserad värdeförändring	-2 000	-	-	-
Summa	**44 725**	**1 018**	**0**	**0**

Not 12 Värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Orealiserad värdeförändring derivat	426	-	-	-
Summa	**426**	**0**	**0**	**0**

20220706403S2

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-889	-177	-	-176
- skatt hänförlig till tidigare perioder	12	-	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-14 218	-222	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
- avseende finansiella derivat	-88	-	-	-
- avseende obeskattade reserver	-17	-	-	-
Summa	**-15 200**	**-399**	**0**	**-176**

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	79 659	27 657	-5 869	5 979
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 / 21,4%)	-16 410	-5 919	1 209	-1 280
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-576	-50	-1 130	-45
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-470	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	5 004	5 575	631	1 149
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-189	-5	-710	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-2 571	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	12	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-15 200**	**-399**	**0**	**-176**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 18 825 tkr (fg år 23 tkr).

20220706403S3

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	12 956	3 733
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostn och skatterabatt)	1 095 292	7 973
Investeringar i fastigheter	12 115	232
Värdeförändringar	46 725	1 018
Summa	**1 167 088**	**12 956**

Fastigheter ägda av Svenska Samhällsfastigheter AB

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

Koncernens värderingsprocess innebär att Svenska Samhällsfastigheter AB har låtit externa värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas att fastigheten är färdigbebyggd och att inflyttning har skett. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt minst en gång om året.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-16 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Sammanfattning värderingsantaganden	**2021-12-31**
Antal värderingsobjekt	30
Värdetidpunkt	2021-12-31
Inflationsantagande	2,0%
Kalkylperiod	10-16 år
Direktavkastning	3,6 % - 5,3 %
Långsiktig vakans	0 % - 6 %
Marknadshyra	1 292 kr/kvm - 3 200 kr/kvm
DoUH-kostnader	140 kr/kvm - 1 255 kr/kvm

20220706040354

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.
Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.
Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	0,25%	-36 600 / +41 100
Hyresintäkt	5%	-31 800 / +31 800
Driftskostnader	5%	-12 900 / +12 900
Vakansgrad	2,0%	-17 000 / +7 400

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	221	221	137	137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221	221	137	137
Ingående avskrivningar enligt plan	-93	-49	-59	-33
Årets avskrivningar enligt plan	-45	-44	-28	-26
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-138	-93	-87	-59
Utgående planenligt restvärde	**83**	**128**	**50**	**78**

20220706403553

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 16 Tillgångar med nyttjanderätt

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 753	1 753
Förvärv av fastigheter med tomträtt	9 408	-
Nytecknande/förlängning av övriga leasingavtal	879	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 040	1 753
Ingående avskrivningar enligt plan	-973	-457
Avskrivningar	-516	-516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 489	-973
Summa	**10 551**	**780**

Nyttjanderätterna avseende koncernens tomträtt har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,00 procent och uppgår per årsskiftet till 9 408 tkr (0). Övriga nyttjanderättstillgångar utgörs av leasingavtal för kontor, bilar samt möbler. Dessa avtal har diskonterats med avtalets implicita ränta och i de fall då den uppgiften inte har varit tillgänglig har koncernens marginella låneränta använts.

Leasingavgifterna som har erlagts under året uppgår till 727 tkr (657).

Not 17 Andelar i joint ventures och intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	65 919	45 291	50	50
Utdelning	-3 065	-5 360	-	-
Avyttringar	-2 904	-	-25	-
Resultatandel	9 833	25 988	-	-
Omvärdering i samband med förvärv	18 264	-	-	-
Omklassificering till dotterbolag	-88 047	-	-25	-
Utgående redovisat värde	**0**	**65 919**	**0**	**50**

Koncernen har per 2021-06-24 förvärvat de utestående andelarna i Svenska Samhällsfastigheter AB, Älvdansen Bostad AB och Living at Campus Karlstad AB. I samband med förvärvet av de utestående andelarna har innehaven i dessa joint ventures klassificerats om till dotterbolag. Koncernens tidigare innehav i joint ventures har i samband med detta omvärderats till verkligt värde motsvarande överenskommet transaktionsvärde vilket redovisas i resultaträkningen.

Not 18 Derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	0	0	0	0
Förvärv av derivat	162	-	-	-
Värdeförändringar	426	-	-	-
Summa	**588**	**0**	**0**	**0**

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

20220706403S6

Not 19 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kundfordringar brutto	1 289	905	572	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-37	-	-	-
Utgående redovisat värde	**1 252**	**905**	**572**	**0**
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	0	0	0	0
Årets förändring/reservering	-37	-	-	-
Avsättning vid årets slut	**-37**	**0**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar brutto				
Ej förfallna kundfordringar	18	62	-	-
Förfallna < 30 dagar	696	31	227	-
Förfallna 31 - 60 dagar	31	31	-	-
Förfallna > 61 dagar	544	781	345	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**1 289**	**905**	**572**	**0**
Nedskrivning kundfordringar per kategori				
Ej förfallna kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-	-	-
Förfallna > 61 dagar	37	-	-	-
Summa nedskrivningar kundfordringar	***37***	***0***	***0***	***0***
Summa kundfordringar	**1 252**	**905**	**572**	**0**

Koncernen hade inga kundfordringar per 2020-01-01.

Koncernen har under året redovisat förluster på 37 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 20 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Moms	531	-	-	-
Handpenning framtida förvärv	8 500	-	8 500	-
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	-	285	-	285
Skattekonto	1 182	99	-	-
Övriga poster	408	15	111	8
Summa	**10 621**	**399**	**8 611**	**293**

20220706403S7

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 21 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kassa och bank	136 471	16 681	88 160	15 311
Summa	**136 471**	**16 681**	**88 160**	**15 311**

Not 22 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Per 2021-12-31 uppgick antalet aktier till 139 009 st och kvotvärdet är 3,72914 kr per aktie.

Bolagsverket har per 2022-01-25 registrerat bolagets ej registrerade emissioner och antalet registrerade aktier uppgår efter registreringen till 155 353 stycken med ett kvotvärde om 3,72914 kr per aktie.

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	14 488	270	-	-
- avseende finansiella derivat	121	-	-	-
- avseende övriga poster	971	-	-	-
Summa	**15 580**	**270**	**0**	**0**

Förändring av uppskjuten skatteskuld

Koncernen 2021	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	270	-	14 218	14 488
Derivat	0	33	88	121
Obeskattade reserver	0	954	17	971
Summa	**270**	**987**	**14 323**	**15 580**

Koncernen 2020	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	48	-	222	270
Derivat	0	-	-	0
Obeskattade reserver	0	-	-	0
Summa	**48**	**0**	**222**	**270**

20220706403S8

Not 24 Räntebärande skulder

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	201 612	365
Skulder till kreditinstitut som förfaller efter fem år efter balansdagen	3 952	4 043
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	406 060	91
Summa	**611 624**	**4 499**

Koncernen hade inga räntebärande skulder per 2020-01-01. Moderbolaget hade inga räntebärande skulder per 2021-12-31 eller per 2020-12-31.

Not 25 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, kreditrisk samt refinansierings- och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Svenska Samhällsfastigheter följer löpande utvecklingen av marknadsräntorna och utvärderar kontinuerligt låneportföljens räntebindningsstruktur för att över tid uppnå en tillfredställande genomsnittlig räntenivå.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 1,1 - 3,1 procent med en genomsnittlig ränta, inklusive derivat, om 1,6%.

Kreditrisk

Koncernens kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Hyresriskerna begränsas genom att koncernen genomför kreditprövning av sina hyresgäster innan hyresavtal ingås samt löpande bevakar hyresfordringar. Övriga motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen. Vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, hyresgarantier, moderbolagsborgen eller liknande.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

20220706403S9

Likviditet och refinansieringsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av direkta och indirekta investeringar, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Per balansdagen 31 december 2021 utgörs samtliga räntebärande skulder av lån från svenska affärsbanker. I en normalt fungerande marknad refinansieras dessa lån löpande vid förfall.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2021. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Per 31 december 2021

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 3-5 år
Räntebärande skulder	406 060	201 338	91	182
Leverantörsskulder	4 354			
Övriga skulder	6 391	-	-	-
Upplupna kostnader	792	-	-	-
	417 597	**201 338**	**91**	**182**

Per 31 december 2020

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 3-5 år
Räntebärande skulder	91	91	91	182
Leverantörsskulder	333	-	-	-
Övriga skulder	0	-	-	-
Upplupna kostnader	7	-	-	-
	431	**91**	**91**	**182**

Per 1 januari 2020

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 3-5 år
Räntebärande skulder	-	-	-	-
Leverantörsskulder	77	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-
Upplupna kostnader	-	-	-	-
	77	**0**	**0**	**0**

Koncernens skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen uppgår till 3 952 tkr (4 043).

20220706040360

Finansiella överenskommelser

Koncernen har outnyttjande kreditlöften om 0 tkr per 31 december 2021.

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2021-12-31		
Koncernen	**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde**
Tillgångar			
Derivat	-	588	-
Kundfordringar	1 252	-	-
Övriga fordringar	8 908	-	-
Likvida medel	136 471	-	-
Summa	**146 631**	**588**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	205 563
Övriga långfristiga skulder	-	-	10 559
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	406 060
Leverantörsskulder	-	-	4 354
Övriga skulder	-	-	6 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	792
Summa	**0**	**0**	**633 719**

20220706040361

Koncernen	2020-12-31 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Kundfordringar	905	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2 644	-	-
Fordringar hos joint ventures	2 265	-	-
Likvida medel	16 681	-	-
Summa	**22 495**	**0**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	4 408
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	91
Leverantörsskulder	-	-	333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	7
Summa	**0**	**0**	**4 839**

Koncernen	2020-01-01 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Likvida medel	15 532	-	-
Summa	**15 532**	**0**	**0**
Skulder			
Leverantörsskulder	-	-	77
Summa	**0**	**0**	**77**

Det verkliga värden för poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärdet bedöms i all väsentlighet överensstämma med det verkliga värdet.

Not 26 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övrigt	109	-	-	-
Summa	**109**	**0**	**0**	**0**

20220706040362

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 27 Leasingskulder

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	792	1 304
Amortering av leasingskuld	-520	-512
Förvärv av fastigheter med tomträtt	9 408	-
Nytecknade/förlängning av övriga leasingavtal	879	-
Summa	**10 559**	**792**

Leasingskulden avseende koncernens tomträtt har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,00 procent och uppgår per årsskiftet till 9 408 tkr (0). Övriga leasingskulder utgörs av leasingavtal för kontor, bilar samt möbler. Dessa avtal har diskonterats med avtalets implicita ränta och i de fall då den uppgiften inte har varit tillgänglig har koncernens marginella låneränta använts.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 151	718	-	-
Upplupna räntekostnader	792	7	-	-
Upplupna konsultkostnader	1 636	50	1 254	-
Övriga poster	2 667	1 085	94	200
Summa	**10 246**	**1 860**	**1 348**	**200**

Not 29 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	4 408	0	0	0
Kassaflödespåverkande förändringar	67 675	4 408	-	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Lån i bolag vid omklassificering till dotterbolag	497 525	-	-	-
Omklassificeringar till kortfristiga lån	-364 045	-	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**205 563**	**4 408**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	91	0	0	0
Kassaflödespåverkande förändringar	-	91	-	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Lån i bolag vid omklassificering till dotterbolag	41 924	-		-
Omklassificeringar från långfristiga lån	364 045	-	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**406 060**	**91**	**0**	**0**

20220706040363

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 30 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	610 098	4 560	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	84 660	-	-	-
Summa	**694 758**	**4 560**	**0**	**0**

Not 31 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	319 431	4 552
Summa	**0**	**0**	**319 431**	**4 552**

Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-5 000	-20
Summa	**-5 000**	**-20**

Not 33 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	48	-
Summa	**48**	**0**

Not 34 Förbättringsutgift på annans fastighet

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83	83
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83	83
Ingående avskrivningar	-33	-17
Årets avskrivningar	-17	-16
Utgående ack. Avskrivningar	-50	-33
Utgående redovisat värde byggnader	**33**	**50**

Not 35 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materialla anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	618	375
Investeringar	0	243
Omklassificeringar	-618	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	618

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

20220706040364

Not 36 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 861	238
Förvärv	355 543	73
Aktieägartillskott	21 664	6 550
Försäljningar/Avyttringar	-57	-
Omklassificeringar	38	-
Förvärvskostnader	478	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384 527	6 861
Ingående nedskrivningar	-20	0
Försäljningar/Avyttringar	20	-
Årets nedskrivningar	-5 000	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 000	-20
Utgående redovisat värde	**379 527**	**6 841**

Företagets namn	Org.nr	Säte
Barngruppen Fastigheter AB	559214-3803	Stockholm
Valla Projekt AB	559242-8519	Stockholm
Fagerhage Fastighetsutveckling AB	559246-7749	Stockholm
Living at Campus Sweden AB	559168-8063	Stockholm
Älvdansen Bostad AB	559024-3894	Stockholm
Svenska Samhällsfastigheter Holding AB	559176-7016	Stockholm
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm
Fastighets AB Spårvägen	559206-9321	Stockholm
Svenska Samhällsfastigheter Norrtäje AB	559322-4172	Stockholm
SSF Salem AB	559004-7022	Stockholm

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
Företagets namn	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Barngruppen Fastigheter AB	100,0%	100,0%	4 900	3 800
Valla Projekt AB	100,0%	100,0%	25	25
Fagerhage Fastighetsutveckling AB	100,0%	-	2 827	2 827
Living at Campus Sweden AB	100,0%		50	50
Älvdansen Bostad AB	100,0%		59 365	-
Svenska Samhällsfastigheter Holding AB	100,0%		6 733	50
Svenska Samhällsfastigheter AB	100,0%		207 777	-
Fastighets AB Spårvägen	100,0%		7 032	-
Svenska Samhällsfastigheter Norrtäje AB	100,0%		4 112	-
SSF Salem AB	100,0%		86 706	-
Ameralia AB	-	100,0%	-	52
Kvastå AM AB	-	75,0%	-	37
Summa redovisat värde			**379 527**	**6 841**

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

20220706403365

Not 37 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga närstående				
Räntekostnader	272	0	272	0
Köpta tjänster	2 150	2 400	2 150	2 400
Skulder	663	893	663	893
Dotterföretag				
Sålda tjänster	1 897		3 361	
Fordringar	63 381		1 415	
Skulder	8 736		19	

Konsolidering
Koncernen Svenska Samhällsfastigheter konsoliderades för första gången den 24 juni 2021 genom moderbolagets förvärv av samtliga icke ägda aktier och tillskott i Svenska Samhällsfastigheter AB och Älvdansen Bostad AB samt att det helägda dotterbolaget Living at Campus Sweden AB förvärvade samtliga icke ägda aktier i Living at Campus Karlstad AB. I samband med detta sålde moderbolaget Carl Ek Fastigheter AB, Kvastå AM AB samt SP Group Bostad Tyresö AB till närstående bolag. Förvärven skedde till marknadsvärdering där ersättningen uppgick till 167 125 tkr. Försäljningarna skedde till bokfört värde vilket uppgick till 64 tkr.

Övrigt
Under 2021 har en son till en av ägarna i Svenska Samhällsfastigheter varit anställd i bolaget och uppburit en marknadsmässig lön. Bolagets styrelseordförande fakturerar sitt arvode. Styrelseordförandens fakturerade belopp uppgår innevarande räkenskapsår till 2 150 tkr (2 400).

Not 38 Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Från och med den 31 december 2021 upprättar Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2020. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2019 inte upprättat någon koncernredovisning.

Moderföretaget har i samband med att koncernårsredovisning upprättas övergått till att redovisa enligt RFR2. Bolaget redovisade tidigare enligt BFNAR 2016:10 (K2). Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på moderbolagets redovisning förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas". I och med att ingen koncernredovisning har upprättats tidigare redovisas ingen jämförelse mellan tidigare koncernredovisning och koncernredovisning enligt IFRS.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

20220706403366

Not 39 Händelser efter balansdagen

Transaktioner
- Fastigheten Vingåker Hovslagaren 1 tillträddes den 31 januari 2022 genom tillträde av fastighetsägande bolag.

- Den 9 mars 2022 tillträdes genom bolag tre fastigheter i Uppsala, Kungälv och Nybro . Total uthyrbar area uppgår till ca 7 500 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till förskoleoperatören Kunskapsförskolan.

- Den 16 mars tecknade bolaget avtal om att förvärva två fastigheter belägna i Knivsta och Enköping genom bolagsförvärv. Total uthyrbar area uppgår till ca 1 000 kvadratmeter och båda fastigheterna är fullt uthyrda till LSS-operatören Alberia. Fastigheten Knivsta Nor 48:3 tillträddes den 31 mars 2022.

- Den 8 april tecknade bolaget avtal om förvärv av tre fastigheter i norra Uppland genom överlåtelse av fastighetsägande bolag. Total uthyrbar area uppgår till ca 3 000 kvm och fastigheterna är fullt uthyrda till Inagården. Transaktionen slutfördes den 24 maj 2022.

- Den 1 april tecknade bolaget avtal om att genom ett bolagsförvärv förvärva fastigheten Nacka Björknäs 1:427. Fastigheten är en projektfastighet och bolaget avser att utveckla fastigheten genom nyproduktion av studentbostäder. Tillträde förväntas ske

Finansiering
- Den 28 februari 2022 tecknade bolaget avtal om en junior kreditfacilitet med ett maximalt belopp 200 mkr. Faciliteten är revolverande och krediteten är tillgänglig från och med 31 mars 2022.

- Den 15 mars 2022 refinansierade dotterdotterbolaget Fastighets AB Serenadplatsen samtliga befintliga krediter med nya krediter hos SBAB.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 40 Förslag till vinstdisposition

20220706140367

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	24 609 080
Indragning av aktier	-12 469 399
Fondemission	-349 706
Överkursfond nyemission	523 502 326
Lämnad utdelning	-1 020 000
Årets resultat	-5 867 871
	528 404 430

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	528 404 430
	528 404 430

Stockholm 2022-06-14

Peter Bornvik
Styrelseordförande

Fredrik Engberg
Verkställande direktör

Martin Schmidt
Styrelseledamot

Sebastian af Jochnick
Styrelseledamot

Oscar Christensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-16

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20220706403 68

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Samhällsfastigheter AB (publ), org.nr 559014-9919

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 juni 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2021 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.

20220706040369

Building a better working world

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Stockholm den 16 juni 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor