

Årsredovisning

Svensk Bostadspartner AB (publ)

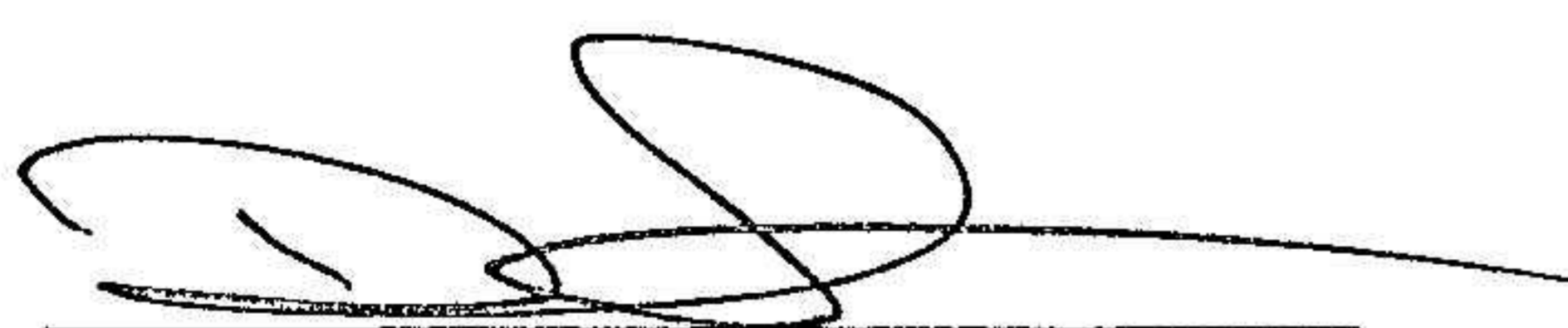
559067-4825

För perioden:
2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Svensk Bostadspartner AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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



David Haak

Stockholm, 2024-05-31

Årsredovisning för
Svensk Bostadspartner AB (publ)
559067-4825

För perioden
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6-7
Rapport över förändring i eget kapital koncernen	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11-12
Moderbolaget rapport över förändring i eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Noter	15-30
Underskrifter	31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Svensk Bostadspartner AB (publ) 559067-4825, ("bolaget" eller "koncernen") med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

Allmänt om verksamheten

Svensk Bostadspartner AB (publ) bildades i juni 2016. Koncernen bedriver kreditgivning till fastighetsprojekt i Sverige genom moderbolaget Svensk Bostadspartner AB (publ) och dotterbolaget SBP Kredit AB. Projekten avser i huvudsak nybyggnation av fastigheter, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt. Kredittiden är anpassad till det relevanta projektets förväntade längd, vilket i normalfallet bedöms vara 12 till 24 månader.

Svensk Bostadspartner AB (publ) har sedan starten 2016, inom koncernen, genomfört kreditgivning till 220 projekt med en total volym på mer än 5,3 miljarder kronor. Med en enkel och tydlig process, gedigen analys av projekten och nära dialog med projektägare säkerställer bolaget en god avkastning med begränsad risk.

Verksamheten finansieras genom kapital från ägarna, lån från finansiella institutioner samt, i dotterbolaget SBP Kredit AB, genom upptagande av vinstandelslån från privatpersoner, företag och institutionella investerare. Vinstdelning till förmån för innehavare av vinstandelslån i SBP Kredit AB sker i svenska kronor.

Resultat och Ställning

Totala intäkterna för koncernen uppgick till 124 765 tkr (151 286 tkr för 2022). Koncernens resultat före skatt för 2023 uppgår till 23 960 tkr (36 670). Resultatförändringen från föregående år beror främst på ökad riskavsättning samt ökade förvaltningskostnader för att stärka interna processer samt rusta koncernen för framtiden. Moderbolagets resultat före skatt uppgår till 10 904 tkr (19 672 tkr)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen arbetar med kunder i hela Sverige som skapar nya attraktiva bostäder och totalt har vi nu varit med och finansierat över 8 100 bostäder genom cirka 220 krediter som beviljats sedan starten. Efterfrågan från kunderna var under årets inledande kvartal något avvaktande givet det då rådande marknadsläget och osäkerheten som världshändelser skapade, för att vändas under tredje och fjärde kvartalet till en stark aptit på nya krediter. Bolaget ser fortsatt stark tillväxtpotential och många möjligheter att utveckla sina kundsamarbeten.

När vi nu summerar 2023 kan vi se att lönsamheten för koncernen är god och i dotterbolaget SBP Kredit är avkastningen för vinstandelslånet 6,7% för 2023. Den genomsnittliga kreditvolymen har stadigt vuxit under andra halvåret till topp-nivån 1 149 mdr vid årets utgång på grund av högre efterfrågan vilket tillsammans med fortsatt ökande utlåningsräntor, som ett resultat av marknadsanpassning till rådande underliggande ränteläge, skapar ett stabilt fundament.

Rådande marknadsläge gällande underliggande ränteläge skapar naturligt en press hos koncernens kredittagare som under året sett längre försäljningstider samt ökad utmaning i sin slutfinansiering. Koncernen monitorerar löpande och noggrant sin kreditportfölj och har under årets senare del avsatt totalt 5 mkr i enligt med IFRS avseende modellbaserad riskavsättning.

All kreditgivning beslutas av styrelsens kreditutskott. Såväl kreditanalys, kreditbeslut, genomförande och uppföljning följer en väl genomarbetad modell som löpande utvecklas och förfinas. Verksamheten har sedan starten 2016 ej drabbats av några kreditförluster.

Under året har Svensk Bostadspartner minskat innehavet av vinstandelslån genom kvittning av aktieägarlån, minskningen uppgår till 2,9 mkr. På portföljnivå beskrivs risken som LTV (loan-to-value), dvs lämnade krediter i relation till fastighetens vid tidpunkten bedömda marknadsvärde. Vid årsskiftet är kreditportföljens LTV 53 procent (51 procent).

Bolaget har under året fortsatt att stärka sina interna processer och rusta sig inför framtiden, bland annat i form av att Anna Gårder, Chef för Investor Relations, rekryterats till bolaget för att stärka SBP Kredit ABs fortsatta arbete med att attrahera investerare till bolagets fond (Vinstandelslån, ISIN: SE0014782827). Därtill har bolaget rekryterat Henric Hersvall till positionen som CFO för koncernen.

Johanna Cerwall har tillträtt bolagets styrelse som oberoende styrelseledamot. Hennes mångåriga erfarenhet som VD för Skandiabanken stärker ytterligare bolagets förmåga att även framgent leverera en god fondavkastning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernens mål är att bli en ledande aktör inom projektfinansiering av fastigheter i Sverige. Samt att åstadkomma en genomsnittlig årlig avkastning om ca 6-8 procent per år till en balanserad risk för fondandelsägarna. Affärsläget är för närvarande bra och det finns inget i nuläget som tyder på att bolaget inte kommer att kunna leverera en avkastning till investerarna i linje med förväntningarna dock finns faktorer i omvärlden som kan påverka verksamheten framöver såsom oro på de finansiella marknaderna, ökade byggkostnader och förändringar i bostadspriser.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	21 087	34 738	18 519	7 976	0
Resultat efter finansiella poster	12 583	25 065	19 443	19 438	5 857
Soliditet	58,8	56,5	43,6	35,9	10,3

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande:

<i>Belopp i kr</i>	
Överkursfond	144 857 109
Balanserade vinstmedel	39 898 207
Årets resultat	8 525 368
	<hr/>
	193 280 685
Disponeras enligt följande:	
Utdelning till A-aktieägare (1,90 kr/aktie)	627 000
Utdelning till B-aktieägare (0,30 kr/aktie)	2 520 000
I ny räkning överföres	190 133 685
	<hr/>
	193 280 685

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 58,0 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

(försiktighetsprincipen).

Resultatet av verksamheten under räkenskapsåret och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Hållbarhetsrapport

Ingen hållbarhetsrapport har upprättats eftersom bolaget är ett mindre företag enligt ÅRL.

202406031904



RESULTATRÄKNING

- KONCERNEN

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	3	105 821	113 034
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 944	38 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-60 545	-81 207
Övriga rörelseintäkter		60	30
Reserv för förväntade kreditförluster	1	-5 296	-4 909
Administrationskostnader	5	-35 024	-28 530
Rörelseresultat		23 960	36 670
Resultat före skatt		23 960	36 670
Skatt	9	-6 184	-7 414
Årets resultat		<u>17 776</u>	<u>29 256</u>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		17 536	29 016
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		240	240
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Årets resultat		17 536	29 016
Övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		<u>17 536</u>	<u>29 016</u>

2024060319905



BALANSRÄKNING

- KONCERNEN

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderätter			
Hyresrätter och liknande rättigheter	10	1 752	2 973
		1 752	2 973
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	1 689	1 913
		1 689	1 913
Finansiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar, lånefordringar		276 936	284 164
		276 936	284 164
Summa anläggningstillgångar		280 376	289 050
Omsättningstillgångar			
Finansiella omsättningstillgångar, lånefordringar	12	861 196	773 668
Kortfristiga fordringar		15 348	16 665
Övriga kortfristiga fordringar		7 115	4 867
Summa omsättningstillgångar		883 659	795 200
Kassa och bank		48 380	33 427
Summa omsättningstillgångar		932 040	828 627
SUMMA TILLGÅNGAR		1 212 416	1 117 677
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (8 730 000 aktier med kvotvärde 2,7)		23 696	23 696
Fritt eget kapital			
Överkursfond		144 857	144 857
Balanserat resultat		69 454	43 539
Årets resultat		17 536	29 016
Summa fritt eget kapital		231 534	241 107
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		255 543	241 107
Innehav utan bestämmande inflytande		640	640
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresse		640	640
Summa eget kapital		256 183	241 747
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjutna skatteskulder		4 254	2 880
Summa avsättningar		4 254	2 880
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		550 945	559 073
Skulder till kreditinstitut		233 696	136 262

202406031906



Summa långfristiga skulder	15	784 641	695 335
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 274	2 267
Skulder till aktieägare		153 065	159 483
Skulder till kreditinstitut		0	0
Skatteskulder		868	5 963
Övriga skulder		567	823
Leasingskulder	10	1 595	1 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 969	7 602
Summa kortfristiga skulder		167 338	177 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 212 416	1 117 677

20240621907



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

- KONCERNEN

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kap hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestäm- ande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2022	23 696	144 857	46 471	215 024	640	215 664
Totalresultat						
Årets totalresultat			29 016	29 016	240	29 256
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat			29 016	29 016	240	29 256
Transaktion med aktieägare						
Förändrad ägarandel i dotterföretag					0	0
Nyemission optioner			214	214	0	214
Utdelning till ägare			-3 147	-3 147	-240	-3 387
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-2 933	-2 933	-240	-3 173
Utgående balans per 31 dec 2022	23 696	144 857	72 554	241 107	640	241 747
Totalresultat						
Årets totalresultat			17 536	17 536	240	17 776
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat			17 536	17 536	240	17 776
Transaktion med aktieägare						
Förändrad ägarandel i dotterföretag					0	0
Nyemission optioner			47	47	0	47
Utdelning till ägare			-3 147	-3 147	-240	-3 387
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-3 100	-3 100	-240	-3 340
Utgående balans per 31 dec 2023	23 696	144 857	86 990	255 543	640	256 183

5066130904702



KASSAFLÖDESANALYS
-KONCERNEN

<i>Belopp i tkr</i>	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från rörelsen		
Rörelseresultat	23 960	36 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 156	6 486
Betald skatt	-10 406	-4 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 710	39 031
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-93 756	347 355
Förändring av leverantörsskulder	7	-1 086
Förändring av kortfristiga skulder	-5 132	-118 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-78 171	267 082
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-605
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-71	-1 122
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	7 229	-287 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 158	-289 417
Upptagna lån	89 306	25 311
Amortering av lån	0	0
Erhållna aktieägartillskott	47	214
Utbetald utdelning	-3 387	-3 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	85 966	22 378
Årets kassaflöde	14 953	43
Likvida medel vid årets början	33 427	33 384
Likvida medel vid årets slut	48 380	33 427

605613009707



RESULTATRÄKNING
-MODERBOLAGET

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		21 087	34 708
Övriga rörelseintäkter		0	30
Summa rörelsens intäkter		21 087	34 738
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-8 032	-8 840
Personalkostnader	7	-15 979	-14 010
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-247	-242
Summa rörelsekostnader	5	-24 257	-23 092
Rörelseresultat		-3 170	11 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden		15 624	12 677
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 468	28 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 338	-23 503
Reserv för förväntade kreditförluster		0	-4 360
Uppskrivning/Nedskrivning andelar i dotterbolag		0	0
Summa finansiella poster		15 753	13 419
Resultat efter finansiella poster		12 583	25 064
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder	8	-1 679	-5 392
Erhållna koncernbidrag		0	0
Summa bokslutsdispositioner		-1 679	-5 392
Resultat före skatt		10 904	19 672
Skatt på årets resultat	9	-2 379	-5 084
Årets resultat		8 525	14 588
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Årets resultat		8 525	14 588
Övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		8 525	14 588

0166150004502



BALANSRÄKNING
-MODERBOLAGET

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11	52	272
Summa materiella anläggningstillgångar		52	272
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån & andelar i koncernbolag	14	225 150	228 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 150	228 500
Summa anläggningstillgångar		225 202	228 772
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernbolag	13	160 292	162 156
Övriga fordringar		8 935	7 950
Summa omsättningstillgångar		169 227	170 106
Kassa och bank		3 664	3 109
Summa omsättningstillgångar		172 891	173 215
SUMMA TILLGÅNGAR		398 093	401 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (8 730 000 aktier med kvotvärde 2,7)		23 696	23 696
Fritt eget kapital			
Överkursfond		144 857	144 857
Balanserat resultat		39 898	28 480
Årets resultat		8 525	14 589
Summa fritt eget kapital		193 281	187 926
Summa eget kapital		216 976	211 621
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		21 322	19 642
Summa obeskattade reserver		21 322	19 642
Långfristiga skulder			
Skulder till aktieägare		0	0
Övriga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 210	1 415
Skulder till koncernföretag	13	0	0
Skulder till aktieägare		153 065	159 483

2024060319011



Skatteskulder		94	3 608
Övriga skulder		527	789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 899	5 428
Summa kortfristiga skulder		159 795	170 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		398 093	401 986

2024060919012



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
-MODERBOLAGET

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2022	23 696	144 857	31 413	199 966
Totalresultat				
Årets totalresultat			14 588	14 588
Övrigt totalresultat			0	0
Summa övrigt totalresultat			14 588	14 588
Transaktion med aktieägare				
Nyemission optioner			214	214
Fusionsresultat			0	0
Utdelning till ägare			-3 147	-3 147
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-2 933	-2 933
Utgående balans per 31 dec 2022	23 696	144 857	43 068	211 621
Totalresultat				
Årets totalresultat			8 525	8 525
Övrigt totalresultat			0	0
Summa övrigt totalresultat			8 525	8 525
Transaktion med aktieägare				
Nyemission optioner			47	47
Fusionsresultat			-70	-70
Utdelning till ägare			-3 147	-3 147
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-3 170	-3 170
Utgående balans per 31 dec 2023	23 696	144 857	48 424	216 976

202406031913



KASSAFLÖDE
-MODERBOLAGET

2024060319914

<i>Belopp i tkr</i>	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från rörelsen		
Resultat efter finansiella poster	12 583	25 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	247	242
Betald skatt	-7 142	-2 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 688	22 508
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 162	223 904
Förändring av leverantörsskulder	-205	381
Förändring av kortfristiga skulder	-7 281	-101 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	364	145 012
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27	-37
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	3 350	-141 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 324	-141 672
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Nyemissioner	14	214
Utbetald utdelning	-3 147	-3 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 133	-2 933
Årets kassaflöde	555	407
Likvida medel vid årets början	3 109	2 700
Likvida medel vid årets slut	3 664	3 109



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering, rekommendation RFR 2. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationerna anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållandet till IFRS. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Fusioner redovisas enligt BFRNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Det innebär att det fusionerade bolagets tillgångar och skulder överförs till det övertagande företaget och eventuella fusionsdifferenser redovisas i eget kapital. Tillgångar och skulder har överförts till bokfört värde.

Teckningsoptioner redovisas enligt BFNAR 2012:1 kapitel 22 som eget kapitalinstrument och värderas till det verkliga värdet av mottagna kontantersättningar.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr).

Koncernredovisning

Svensk Bostadspartner AB (publ) har ett dotterbolag där SBP Kredit ägs till 60%, övriga 40% avser preferensaktier som ägs av SBP Vägörehetsstiftelse. Koncernen konsolideras enligt förvärvsmetoden. Inga över- eller undervärden fanns i bolaget i samband med koncernens bildande.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade transaktioner mellan koncernföretagen elimineras.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjat tillämpas från 1 januari 2023

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

Nya och ändrade IFRS standarder som börjar tillämpas senare än 1 januari 2023

Inga nya standarder bedöms påverka bolaget.

Klassificering av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar i balansräkningen

Bolaget klassificerar anläggningstillgångar och omsättningstillgångar i balansräkningen i enlighet med IFRS 9. Till omsättningstillgångar hör lånefordringar, kortfristiga placeringar samt bankkonton.

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas som nyttjanderättstillgångar och leasingkulder i balansräkningen. Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är ett leasingavtal baserat på avtalets struktur. Ett avtal är ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasingkulder värderas initialt till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid inledningsdatumet. Dessa leasingkulder redovisas inom posten för övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om bolaget är rimligt säkra på att nyttja optionerna. Vid bedömning av leasingperioden när det finns förlängnings och uppsägningsmöjligheter övervägs både affärsstrategi och avtalsspecifika förutsättningar för att fastställa om koncernen är rimligt säkra att nyttja optionerna. Leasingavgiften fördelas mellan amortering på leasingkulden och betalning av ränta.

De leasingavtal som koncernen bedömt som väsentliga är leasingavtal för bilar och lokaler, vilket motsvarar den klass av underliggande tillgångar som redovisas. För leasingkategorin bilar och lokaler nyttjas tillgångarna under angiven avtalsperiod och lämnas sedan tillbaka utan vidare förlängning. Därav anses den icke-uppsägningsbara avtalsperioden utgöra leasingperioden och inga förlängningsperioder beaktas. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leaseingskuld enligt IFRS 16.

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderföretaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden och att nyttjanderätter och leaseingskulder inte inkluderas i moderföretagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning

Finansiella instrument

Lånefordringar är finansiella tillgångar som har fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar då de normalt har en löptid kortare än ett år eller en möjlighet för låntagaren att lösa inom ett år.

Vinst- och kapitalandelslån redovisas till upplupet anskaffningsvärde som är beroende på underliggande avkastningen på bolagets tillgångar. Positiv avkastning på vinst- och kapitalandelslånen redovisas som räntekostnader för bolaget och ingår i marknadsvärdet. Negativ avkastning på vinst- och kapitalandelslånen redovisas som ränteintäkt enligt effektivräntemetoden för bolaget och ingår i marknadsvärdet.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernens viktigaste bedömning vid upprättandet av de finansiella rapporterna är värderingen av lånefordringar.

Finansiella risker

Koncernens verksamhet består i att lämna krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige. Låntagarnas lönsamhet och återbetalningsförmåga är i sin tur beroende av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Koncernen är utsatt för ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Långivarna har samma risk som aktieägarna i bolaget och avkastningen är beroende av utfallet i förvaltningen.

Dotterbolaget SBP Kredit AB som är en AIF-fond har gett ut noterade vinstandelslån samt kapitalandelslån. Vinstandelslånet har ingen garanterad avkastning eller någon garanterad rätt till återbetalning. Avkastningen är villkorad av realiserade resultat och regleras årsvis om förutsättningar för utbetalning är uppfyllda enligt lånevillkoren. Det säkerställda kapitalandelslånet har en ränta som uppgår till Stibor+400 och är jämförbart med det banklån som finns. För att begränsa och kontrollera risktagande i verksamheten har fondbolagets styrelse, fastställt policys och instruktioner för riskhantering vilka uppdateras årligen. Fondens riskhantering syftar till att identifiera och analysera de risker som fonden har i sin verksamhet och att för dessa sätta upp lämpliga begränsningar och försäkra att det finns kontroll på plats.

Då koncernen enbart finansierar i svenska kronor på den svenska marknaden så har bolaget ingen valutarisk.

Kreditrisk

Bolagets investeringsstrategi innebär en kreditrisk då det alltid finns risk att det utlånade kapitalet inte kan återbetalas vid utgången av lånets löptid. För att begränsa kreditrisken har bolaget en omfattande kreditprocess som är navet kring vilket all bolagets verksamhet kretsar. Kreditprocessen genomförs med fokus på att säkerställa underliggande pantvärde i fastighet eller bolag som långivaren ställer som säkerhet för den enskilda krediten. Likaså analyseras låntagarens finansiella styrka och ledningens erfarenhet att driva verksamheten.

Ränterisk

Merparten av koncernens tillgångar är lånefordringar som innehas med avsikt att hålla till förfall. Detta innebär en ränterisk beroende på marknadsförändringar kring räntenivåer. Samtidigt är lånen relativt korta med en normal löptid på 1-3 år vilket minskar ränterisken. Röntan på de lämnade lånen löper normalt med en fast ränta. Från och med slutet av 2022 tecknas de flesta lånen med en klausul som innebär att röntan regleras om Stibor ökar. Vinstandelslånen värde påverkas av det allmänna ränteläget vilket investerare behöver vara medveten om. En förändring av den rörliga röntan med +/- 1 procentenhet påverkar resultatet med +2,25 mkr respektive +2,84 mkr. Förändringen beror främst av ändrad räntekostnad på underliggande bankfinansiering.

Makroekonomisk risk

Faktorer såsom svagare ekonomiskt klimat, ökade räntenivåer, höjda skatter och/eller avgifter på företagsvinster, förändringar på bostadsmarknaden påverkar bolagets investeringar samt avkastningen på dessa. Detta påverkar även finansieringsefterfrågan vilket påverkar efterfrågan och prissättningen på bolagets krediter. Detta påverkar även värdet och efterfrågan på vinstandelsbevis.

Likviditetsrisk

Koncernens likviditetsrisk uppstår dels om koncernens tillgångar blir svåra att avyttra vid en viss tidpunkt men även av återbetalningsförmågan för inlånade medel. Koncernens investeringsstrategi består i att ingen enskild kredit ska motsvara mer än 20% av utestående portföljvolymen vilket minskar den enskilda risken och krediterna följs upp löpande för att minimera riskerna.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivränta

Upplupet anskaffningsvärde är det belopp till vilket den finansiella tillgången eller den finansiella skulden värderas vid första redovisningstillfället minus återbetalningar, plus eller minus ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen och, för finansiella tillgångar justerat med hänsyn tagen till en eventuell förlustreserv.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för den finansiella tillgången eller finansiella skulden, till redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång (dvs dess upplupna anskaffningsvärde före eventuell förlustreserv). Förväntade kreditförluster beaktas inte i beräkningen av effektivräntan.

Förlust och nedskrivning av finansiella instrument

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Enligt IFRS 9 ska även en schablonmässig avsättning för kreditförluster ske utifrån förväntade förlusthändelser och inte inträffade förlusthändelser. Majoriteten av bolagets finansiella tillgångar avser lånefordringar som för närvarande tillgångar att hållas till förfall och värderas till upplupet anskaffningsvärde vilka uppfyller villkoren för värdering till upplupet klassificeras som anskaffningsvärde.

Koncernen använder sig av en beräkningsmodell som är framåtblickande för att beräkna den förväntade kreditförlusten. Förväntade kreditförlustvärderas vid varje bokslutstillfälle utifrån bedömd risk som är beroende av omvärldsfaktorer samt värdet av säkerheterna. Den föreslagna modellen, som omfattar samtliga finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, bygger på en indelning av tillgångarna i tre kategorier:

Kategori 1

Varje finansiell tillgång hänförs till Kategori 1 då den redovisas första gången. För dessa tillgångar redovisas reserveringar för kreditförluster beräknade som tolv månaders förväntad förlust, eller till kreditens förfall om löptiden är kortare än tolv månader, vilket baseras på sannolikheten för att motparten fallerar inom tolv månader från balansdagen. Rånteintakten beräknas utifrån effektivräntan på bokfört värde, utan hänsyn tagen till någon reservering för kreditförlust.

Kategori 2

För dessa tillgångar redovisas reserveringar för kreditförluster beräknade som kreditens förväntade förlust över hela löptiden, vilket baseras på sannolikheten för att motparten fallerar någon gång under tillgångens hela löptid. Ränteintäkten beräknas utifrån effektivräntan på bokfört värde, utan hänsyn tagen till någon reservering för kreditförlust.

Kategori 3

Denna kategori innefattar tillgångar för vilka det finns objektiva belägg för att de har en försämrad kreditvärdighet. Den primära indikatorn för detta är försenade betalningar med mer än 90 dagar. För dessa tillgångar redovisas reserveringar för kreditförluster beräknade som förväntad förlust vid rapporteringstillfället. Ränteintäkten beräknas utifrån effektivräntan på upplupet anskaffningsvärde (netto), det vill säga efter avdrag för reservering för kreditförlust.

En finansiell tillgång flyttas från Kategori 1 till Kategori 2 då tillgångens kreditrisk har ökat väsentligt sedan den redovisades första gången. Entillgång flyttas till kategori 3 vid den tidpunkt då det finns objektiva belägg för att kreditvärdigheten är försämrad.

Reserveringen för de förväntade kreditförlusten beräknas utifrån exponeringen mot fallissemang i förhållandet till det justerade värdet av säkerheter som finns pantsatta vilket ger den förväntade förlusten vid fallissemang. Detta värde multipliceras med en bedömd sannolikhet för fallissemang för att få den förväntade kreditförlusten. Beräkningen bygger på en modell framtagen av extern part där en individuell bedömning av varje kredit görs med hänsyn till bland annat kreditens löptid och bedömda kreditvärdighet. Bedömningen av kreditvärdigheten görs utifrån en bedömning av extern part.

Sammanställning av beräkningsmodell för beräkning av förväntad kreditförlust**Förväntad kreditförlust Koncernen 2023-12-31**

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)	1 113 619		43 852	1 157 470
Förlust vid fallissemang (LGD)	119 974		10 361	130 336
Sannolikhet för fallissemang (PD)	1,91%		19,43%	2,58%
Diskonteringsfaktor	0,97		1,00	0,97
Förväntad kreditförlust	559		10 361	10 920
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,05%		23,63%	0,94%
Verkligt värde av mottagna säkerheter	1 826 166		35 000	1 861 166

Förväntad kreditförlust Koncernen 2022-12-31

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)	1 062 479		7 000	1 069 479
Förlust vid fallissemang (LGD)	160 541		4 365	164 906
Sannolikhet för fallissemang (PD)	1,44%		15,00%	1,53%
Diskonteringsfaktor	0,97		1,00	0,97
Förväntad kreditförlust	1 259		4 365	5 624
Förväntade kreditförluster i % (ECL)	0,12%		62,36%	0,53%
Verkligt värde av mottagna säkerheter	1 587 564		7 000	1 594 564

Förväntad kreditförlust Moderbolaget 2023-12-31

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)			8 370	8 370
Förlust vid fallissemang (LGD)			4 365	4 365
Sannolikhet för fallissemang (PD)			15,00%	15,00%
Diskonteringsfaktor			1,00	1,00
Förväntad kreditförlust			4 365	4 365
Förväntade kreditförluster i % (ECL)			52,15%	52,15%
Verkligt värde av mottagna säkerheter			10 300	10 300

Förväntad kreditförlust Moderbolaget 2022-12-31

	Kategori 1 12 månader	Kategori 2 Återst.löptid	Kategori 3 Återst.löptid	Totalt
Exponering mot fallissemang (EAD)			7 000	7 000
Förlust vid fallissemang (LGD)			4 365	4 365
Sannolikhet för fallissemang (PD)			15,00%	15,00%
Diskonteringsfaktor			1,00	1,00
Förväntad kreditförlust			4 365	4 365
Förväntade kreditförluster i % (ECL)			62,36%	62,36%
Verkligt värde av mottagna säkerheter			7 000	7 000

Nedan tabell visar förändringen av lånefordringarnas klassificeringar utifrån IFRS9.**2023**

Koncernen	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Lånefordringar 2023-01-01	1 070 959		2 536	1 073 495
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3			35 481	35 481
Omklassificering från kat. 2 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar	-969 414		-5	-969 419
Utbetalda lånefordringar	1 020 585		5 840	1 026 425
Förändring upplupen ränta	1 522			1 522
Nedskrivningar				
Övrig justering				
Lånefordringar 2023-12-31	1 123 652		43 852	1 167 503

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Reservering 2023-01-01	-1 259		-4 365	-5 624
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3			-5 993	-5 993
Omklassificering från kat. 2 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar	668			668
Utbetalda lånefordringar	-188			-188
Förändringar angående "PDs/LGDs/EAD"				
Förändringar i modellantaganden				
Övrig justering	217			217
Reservering 2023-12-31	-562		-10 358	-10 920

2022

Koncernen	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Lånefordringar 2022-01-01	1 155 123			1 155 123
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 2 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar	-1 644 182			-1 644 182
Utbetalda lånefordringar	1 558 265			1 558 265
Förändring upplupen ränta	4 290			4 290
Nedskrivningar	-2 536		2 536	0
Övrig justering				
Lånefordringar 2022-12-31	1 070 959		2 536	1 073 495

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Reservering 2022-01-01	-715			-715
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 2 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar	409			409
Utbetalda lånefordringar	-866		-4 365	-5 231
Förändringar angående "PDs/LGDs/EAD"	-87			-87
Förändringar i modellantaganden				
Övrig justering				

Reservering 2022-12-31 -1 259 -4 365 -5 624

2023

Moderbolaget	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Lånefordringar 2023-01-01			2 536	2 536
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 2 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar			-5	-5
Utbetalda lånefordringar			5 840	5 840
Förändring upplupen ränta				
Nedskrivningar				
Övrig justering			0	0
Lånefordringar 2023-12-31			8 370	8 370
	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Reservering 2023-01-01			-4 365	-4 365
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 2 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar				
Utbetalda lånefordringar				
Förändringar angående "PDs/LGDs/EAD"				
Förändringar i modellantaganden				
Övrig justering				
Reservering 2023-12-31			-4 365	-4 365

2022

Moderbolaget	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Lånefordringar 2022-01-01	12 000			12 000
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 2 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar	-12 000			-12 000
Utbetalda lånefordringar	2 536			2 536
Förändring upplupen ränta				

Nedskrivningar	-2 536	2 536	0
Övrig justering			
Lånefordringar 2022-12-31	0	2 536	2 536

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Totalt
Reservering 2022-01-01	-5			-5
Omklassificeringar				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 1 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 2 till kat. 3				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 2				
Omklassificering från kat. 3 till kat. 1				
Återbetalda lånefordringar	5			5
Utbetalda lånefordringar			-4 365	-4 365
Förändringar angående "PDs/LGDs/EAD"				
Förändringar i modellantaganden				
Övrig justering				
Reservering 2022-12-31	0		-4 365	-4 365

Not 2 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder**2023-12-31 Koncernen**

	Tillgång/Skuld värderade till verkligt värde enligt resultaträkningen	Tillgång redovisade till upplupet ansk.värde	Skulder redovisade till upplupet ansk.värde	Totalt
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Nyttjanderätter		1 752		1 752
Maskiner och inventarier		1 689		1 689
Lånefordringar		276 936		276 936
Omsättningstillgångar				
Lånefordringar		861 196		861 196
Kortfristiga fordringar		22 464		22 464
Kassa och bank		48 380		48 380
Summa		1 212 416		1 212 416
Skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut			233 696	233 696
Vinstandelslån			550 945	550 945
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder			2 274	2 274
Övriga kortfristiga skulder			11 999	11 999
Summa			798 914	798 914

2022-12-31 Koncernen

	Tillgång/Skuld värderade till verkligt värde enligt resultaträkningen	Tillgång redovisade till upplupet ansk.värde	Skulder redovisade till upplupet ansk.värde	Totalt
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Nyttjanderätter		2 973		2 973
Maskiner och inventarier		1 913		1 913
Lånefordringar		284 164		284 164
Omsättningstillgångar				
Lånefordringar		773 668		773 668
Kortfristiga fordringar		21 532		21 532
Kassa och bank		33 427		33 427
Summa		1 117 677		1 117 677
Skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut			136 262	136 262
Vinstandelslån			559 072	559 072
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder			2 267	2 267
Övriga kortfristiga skulder			15 965	15 965
Summa			713 566	713 566

Odiskonterade kassaflöden koncernen

Tabellen nedan framgår den avtalade betalningstiden som återstår från balansdagen för bolagets finansiella tillgångar och skulder och det kassaflöde som förväntas uppkomma baserat på respektive tillgångs underliggande villkor. Återbetalning av lån medför ingen skyldighet för bolaget att återbetala vinstandelslånen varför återbetalning av dessa i tabellen redovisats som överstigande 2 år.

2023 Betalningstid	0-1 år	1-2 år	> 2 år	Totalt
Tillgångar				
Nyttjanderätter	1 752			1 752
Maskiner och inventarier	1 689			1 689
Lånefordringar	993 206	271 074	21 007	1 285 287
Kortfristiga fordringar	22 464			22 464
Kassa och bank	48 380			48 380
Summa	1 067 490	271 074	21 007	1 359 571
Skulder				
Skulder till kreditinstitut	20 999	20 999	241 183	283 182
Vinstandelslån, andelsklass A			550 945	550 945
Kapitalandelslån, andelsklass B	4 026	54 026		58 052
Skulder till aktieägare	153 065			153 065
Leverantörsskulder	2 274			2 274
Övriga kortfristiga skulder	11 999			11 999
Summa	192 363	75 025	792 129	1 059 517

2022 Betalningstid	0-1 år	1-2 år	> 2 år	Totalt
Tillgångar				
Nyttjanderätter	2 973			2 973
Maskiner och inventarier	1 913			1 913
Lånefordringar	825 280	252 118	44 256	1 121 654
Kortfristiga fordringar	21 532			21 532
Kassa och bank	33 427			33 427
Summa	885 125	252 118	44 256	1 181 499
Skulder				
Skulder till kreditinstitut	11 789	11 789	150 242	173 820
Vinstandelslån, andelsklass A			559 072	559 072
Kapitalandelslån, andelsklass B	3 500	3 500	51 755	58 755
Skulder till aktieägare	159 483			159 483
Leverantörsskulder	2 267			2 267
Övriga kortfristiga skulder	15 965			15 965
Summa	193 004	15 289	761 070	969 363

Not 3 Ränteintäkter

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter lånefordringar	105 821	113 034
Summa	105 821	113 034

Ränta enligt effektivräntemetoden från finansiella anläggningstillgångar och finansiella omsättningstillgångar.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader vinstandelslån	-32 118	-43 889
Räntekostnader kreditinstitut	-17 437	-13 216
Räntekostnader aktieägare	-9 304	-23 498
Övriga räntekostnader	-1 687	-604
Summa	-60 545	-81 207

Not 5 Administrationskostnader

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Personalkostnader	-15 979	-14 010
Lokalkostnader	-1 732	-1 717
Advokat- och konsultkostnader	-9 206	-5 475
Revisionskostnader	-679	-643
Styrelsearvoden	-300	-200
Övriga kostnader	-7 137	-5 754
Summa	-35 033	-27 799

Moderbolaget	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Personalkostnader	-15 979	-14 010
Lokalkostnader	-1 443	-1 881
Advokat- och konsultkostnader	-4 130	-3 139
Revisionskostnader	-238	-280
Styrelsearvoden	-150	-100
Övriga kostnader	-2 317	-2 952
Summa	-24 257	-22 362

Styrelseledamöter har fakturerat konsultkostnader om 4 121 tkr (2 450 tkr) i moderbolaget.

Not 6 Revisionsuppdrag

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsuppdrag (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	-540	-594
Övriga lagstadgade uppdrag	0	0
Övrig rådgivning	-96	-49
Värderingstjänster	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	-635	-643

Moderbolaget	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsuppdrag (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	-142	-231
Övriga lagstadgade uppdrag	0	0
Övrig rådgivning	-96	-49
Värderingstjänster	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	-238	-280



Not 7 Antal anställda och personalkostnader

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Löner	-9 755	-8 826
Sociala avgifter	-3 706	-3 341
Pensionskostnader	-2 114	-1 635
Övriga personalkostnader	-402	-208
Summa	-15 979	-14 010
Medelantal anställda		
Män	2	2
Kvinnor	7	5
Totalt	9	7
Moderbolaget	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Löner	-9 755	-8 826
Sociala avgifter	-3 706	-3 341
Pensionskostnader	-2 114	-1 635
Övriga personalkostnader	-402	-208
Summa	-15 979	-14 010
Medelantal anställda		
Män	2	2
Kvinnor	7	5
Totalt	9	7

Arvode har utgått till oberoende styrelseledamöter med totalt belopp om 300 tkr varav 150 tkr i moderbolaget.

Dotterbolaget SBP Kredit AB är en alternativ investeringsfond vars fondbolag är AIFM Capital AB. Företaget bedriver, förutom fondverksamhet, även annan närliggande verksamhet så som riskhanteringstjänster. Följande information avser samtliga anställda i AIFM Capital. Total fast ersättning som betalats ut till anställda uppgår till 10 871 tkr fördelat på 28 anställda. Sex av dessa har påbörjat sin anställning under året 2023 och tre har avslutat sin anställning under året 2023. Ingen rörlig ersättning har utgått. För verkställande ledning och särskilt reglerad personal uppgår den fasta ersättningen till 6 723 tkr fördelat på 16 anställda. Två av dessa har påbörjat sin anställning under året 2023 och två har avslutat sin anställning under året 2023. Ingen rörlig ersättning har utgått. Beräkningarna utgår från utbetalda löner under året exklusive sociala avgifter och pensionsavsättningar. Företaget har inte betalat ut några rörliga ersättningar inom någon personalkategori.

Regelefterlevnadsfunktionen kontrollerar årligen att ersättningspolicy efterlevs samt kontrollerar att ersättningssystem överensstämmer med policyn.

Not 8 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-3 679	-5 392
Upplösning av periodiseringsfond	2 000	0
Koncernbidrag	0	0
Summa	-1 679	-5 392

Not 9 Skatt på årets resultat

Koncernen	2023	2022
Aktuell skatt	-4 725	-7 460
Uppskjuten skatt	-1 459	46
Skatt på årets resultat	-6 184	-7 414

Avstämning årets skattekostnad	2023	2022
Resultat före skatt	23 960	36 670
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%/20,6%	-4 936	-7 554
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-34	-192
Ej skattepliktiga intäkter	2	22
Skattepliktiga schablonintäkter	-103	-15
Övriga justeringar	346	278
Årets redovisade skattekostnad	-4 725	-7 460

Moderbolaget	2023	2022
Aktuell skatt	-2 379	-5 084
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	-2 379	-5 084

Avstämning årets skattekostnad	2023	2022
Resultat före skatt	10 904	19 673
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%/20,6%	-2 246	-4 053
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-29	-192
Ej skattepliktiga intäkter	2	22
Skattepliktiga schablonintäkter	-103	-15
Övriga justeringar	-2	-847
Årets redovisade skattekostnad	-2 379	-5 084

Not 10 Nyttjanderätter och leasingskulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	3 822	3 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-2 071	-849
Bokfört värde	1 752	2 973
Leasingskulder	1 595	1 578

Immateriella anläggningstillgångar avser nyttjanderätt till kontorslokal. Rättigheten skrivs av över kontraktets löptid

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	3 318	3 246
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-1 629	-1 333
Bokfört värde	1 689	1 913

Materiella anläggningstillgångar avser leasingbilar, inventarier och datorer. Leasingbilar skrivs av över leasingavtalets löptid.

Not 12 Finansiella anläggnings- och omsättningstillgångar

Koncernen	2023-12-31	2021-12-31
Direktlån till företag	1 146 550	1 059 360
Upplupna räntor	10 033	8 511
Periodisering kreditavgifter	-18 451	-10 038
Redovisat värde vid årets slut	1 138 132	1 057 833
Redovisat värde vid årets början	1 057 833	1 136 301
Utbetalning av nya lån under perioden	1 061 901	1 558 265
Återbetalning av lån	-969 414	-1 644 178
Upplupen ränta	1 522	4 290
Schablonmässig avsättning för kreditförluster enligt IFRS 9	-5 296	-4 914
Förändring periodiserade kreditavgifter	-8 413	8 069
Redovisat värde vid årets slut	1 138 132	1 057 833

Vid utgången av året innehöll investeringsportföljen 66 investeringar. Koncernens investeringar kommer att utökas med flera lån under de kommande åren varefter nya vinstandelsbevis emitteras.

Not 13 Skulder och fordringar på koncernföretag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Fordran SBP Kredit AB, 559242-5945	160 292	161 626
Fordran SBP Kredit AB II (publ), 559314-9270	0	2
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag	0	530
Fordran SBP Vägörenhetsstiftelse	0	0
Summa nettofordran koncernföretag	160 292	162 158

Not 14 Lån & andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
SBP Kredit AB, 559242-5945	1 000	1 000
SBP Kredit AB II (publ), 559314-9270	0	500
SBP Kredit AB, 559242-5945 innehav vinstandelslån	194 150	197 000
SBP Kredit AB, 559242-5945 innehav kapitalandelslån	30 000	30 000
	225 150	228 500

	Röstandel i %	Kapitalandel i %	Antal aktier
SBP Kredit AB, 559242-5945	60	60	6 000
SBP Kredit AB II (publ), 559314-9270	100	100	5 000

Dotterbolagen har säte i Stockholm. Innehav redovisas till anskaffningsvärde

Not 15 Långfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Vinstandelslån	529 626	536 654
Kapitalandelslån	20 000	20 000
Skulder till kreditinstitut	233 696	136 262
Övriga skulder	1 319	2 418
Redovisat värde vid årets slut	784 641	695 334

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	290	287
Konsultarvoden	0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 679	7 315
Summa	8 969	7 602

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	130	125
Konsultarvoden	0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 769	5 303
Summa	4 899	5 428

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Bankgaranti till Euroclear	50	50
Summa	50	50

Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 19 Transaktioner med närstående

Svensk Bostadspartner AB är moderbolag i koncernen, utlåningsverksamheten bedrivs i dotterbolaget SBP Kredit AB. Under vintern 2023 fusionerades SBP Kredit II AB och SBP Kredit III AB med moderbolaget.

I intäkterna i moderbolaget ingår förvaltningsarvode fakturerat från moderbolaget Svensk Bostadspartner AB till SBP Kredit AB med 21 087 tkr samt 10 609 tkr som periodiserats. De två största ägarna Gillesvik Fastigheter AB och SannMatt AB har fakturerat moderbolaget 4 187 tkr (2 377 tkr) för konsultkostnader och lokalhyra.

Not 20 Alternativa nyckeltal

Koncernens redovisning upprättas enligt RFR2 som har sin grund i International Financial Reporting Standards (IFRS) antagna av EU. IFRS definierar ett fåtal nyckeltal. Koncernen tillämpar även Europeiska Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal, dessa nyckeltal utgör ett komplement till information som tas fram enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är alternativa nyckeltal som är medtagna för att stödja investerarnas analys av Koncernen.

Nyckeltalsdefinitioner:

Soliditet: Eget kapital inkl. obeskattade reserver efter avdrag för skatt dividerat med balansomslutningen.

Balansomslutning: Totala tillgångar

Balansomslutning: Totala tillgångar

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Johan Björklund
Styrelseordförande

Matts Kastengren
Styrelseledamot

Christian Dahlberg
Styrelseledamot

Håkan Dorm
Styrelseledamot

Johanna Cerwall
Styrelseledamot

David Haak
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Yulia Zhuravel
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517300085

Dokument

SBP AB Årsredovisning 2023 Final

Huvuddokument

31 sidor

Startades 2024-05-13 09:17:17 CEST (+0200) av SBP

Kredit AB (SKA)

Färdigställt 2024-05-13 13:35:47 CEST (+0200)

Initierare

SBP Kredit AB (SKA)

Svensk Bostadspartner AB

Org. nr 5590674825

info@svenskbostadspartner.se

+4687905900

Signerare

Johan Björklund (JB)

Personnummer 195809230054

johan.bjorklund@sannmatt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Johan Björklund"

Signerade 2024-05-13 10:03:54 CEST (+0200)

Matts Kastengren (MK)

Personnummer 197606020233

matts@gillesvik.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Matts Gustaf Herbert Kastengren"

Signerade 2024-05-13 09:55:37 CEST (+0200)

Christian Dahlberg (CD)

Personnummer 196305180116

cd@schuykill.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Ove Christian Dahlberg"

Signerade 2024-05-13 11:46:25 CEST (+0200)

Håkan Dorm (HD)

Personnummer 196002257159

hakan@dormadvisory.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN DORM"

Signerade 2024-05-13 12:30:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517300085

556150906707

Johanna Cerwall (JC)
Personnummer 196212091125
johanna.cerwall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johanna Cervall"
Signerade 2024-05-13 09:29:10 CEST (+0200)

David Haak (DH)
Personnummer 197606250111
david.haak@sbpkredit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID JOHN GUSTAV HAAK"
Signerade 2024-05-13 09:36:30 CEST (+0200)

Yulia Zhuravel (YZ)
Personnummer 198610116025
yulia.zhuravel@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"IULIA ZHURAVEL"
Signerade 2024-05-13 13:35:47 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svensk Bostadspartner AB (publ) för år 2023.

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 2023 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 2023 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 och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisions sed 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Bostadspartner AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Yulia Zhuravel
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-13 11:35:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: IULIA ZHURAVEL

Datum

Yulia Zhuravel

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

202406031936