

Årsredovisning 2017

Fastighetskoncernen

Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)

Org nr 556734-5805



Innehållsförteckning sid

Bolagets formella årsredovisning omfattar sidorna 5 – 53 med undantag för Bolagsstyrningsrapport sidorna 16 - 18 som ej är föremål för revision.

Kommentar från VD	3
Förvaltningsberättelse	5
Förslag till vinstdisposition	13
Risker och osäkerhetsfaktorer	14
Bolagsstyrningsrapport	16
Finansiella rapporter för koncernen	19
Rapport över resultat och totalresultat, koncernen	19
Rapport över finansiell ställning, koncernen	20
Rapport över förändring i eget kapital, koncernen	21
Rapport över kassaflöde, koncernen	22
Finansiella rapporter för moderbolaget	23
Resultaträkning, moderbolaget	23
Balansräkning, moderbolaget	24
Förändring i eget kapital, moderbolaget	25
Kassaflöde, moderbolaget	25
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	26
Årsredovisningens undertecknande	53
Revisionsberättelse	54
Styrelsens ledamöter	58
Flerårsöversikt nyckeltal för koncernen med definitioner	60

Kommentar från vd



Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 102,6 mkr (102,0). Att intäkterna för fastighetsverksamheten är på samma nivå som förra året och inte har ökat förklaras av den ombildningen till bostadsrätter av Tingsvägen 1-3 som gjordes under det andra kvartalet 2016. Överskottsgraden uppgick till 57,2 procent (58,3). Den lägre överskottsgraden i fastighetsverksamheten förklaras huvudsakligen av högre kostnader för underhåll och några kostnader som belastat resultatet 2017, men avsåg tidigare år. De löpande driftskostnaderna har under året reducerats.

Mycket har hänt under 2017

Tempot i arbetet på Albyberget har under året varit högt. Vår nya förvaltningschef Sanel Hasic har tillsammans med vår duktiga organisation gått igenom verksamheten på alla nivåer. Ett stort antal besparingar har identifierats, avtal har omförhandlats, rutiner har förändrats, mer arbete sköts av egna anställda, istället för av externa parter, och förbättringar av driften har genomförts. Listan kan göras lång och effekten av åtgärderna har under hösten börjat synas i minskade kostnader och förbättrad kvalitet. Detta arbetet fortsätter under 2018.

Under hösten har 30 lägenheter renoverats när de blivit tomställda. Renoveringarna är omfattande och innebär bland annat nya parkettgolv och klinkers, nytt kök, nya vitvaror i rostfritt stål, diskmaskin, nytt helkaklat badrum med golvvärme, handdukstork och tvättpelare, nya ytskikt, säkerhetsdörr och mycket annat.

Jag är glad att vi i december efter förhandlingar med Hyresgästföreningen region Stockholm träffade en överenskommelse avseende de totalrenoverade lägenheterna. Överenskommen innebär att den sk normhyran för dessa lägenheter är 1 395 kr per kvm (2018 - årsnivå). Under våren beräknas ytterligare ca 30 lägenheter moderniseras och under 2018 är planen att modernisera totalt 50 till 70 lägenheter. Antalet kommer att vara beroende på utflyttningstakten och det befintliga skicket på de lägenheter som tomställs. Även moderniseringar och upprustningar av trapphusen och tvättstugorna har fortsatt och tempot har under hösten ökat. Under det andra halvåret 2017 har 25 trappentréer moderniserats. Lika många kommer att moderniseras under 2018.

Arbetet med att rusta upp utemiljön har också fortsatt. Under 2018 planeras en stor satsning på utemiljön och lekplatserna i området. Flera platser på Albyberget kommer att få nya spännande konstinstallationer som en led i projektet "var-dags-rum", som drivs i samarbete med Svensk Samtidskonst. Arbetet med att utveckla existerande byggrätter på Albyberget har fortsatt och bygglov för Albyberget 10 förväntas under första kvartalet. Under slutet på 2017 har förfrågningar gjorts till

ett antal svenska och utländska byggbolag för att under våren få in anbud. Förhoppningsvis skall vi kunna påbörja byggnation av det första nya huset under 2018.

Som tidigare meddelats så fick hyresgästerna på Domarebacken 4-10 och 12-16 under det andra kvartalet 2017 information om att de, som ett led i det åtagande Mitt Alby gjorde vid förvärvet, får möjlighet att förvärva sina lägenheter. Ombildningen har blivit väl mottagen och arbetet pågår. Det har dock, huvudsakligen på grund av längre handläggningstider hos bankerna, tagit längre tid än förväntat. Ombildningen förväntas vara klar under det andra kvartalet 2018.

Vi är ett samhällsorienterat fastighetsbolag som vill skapa mervärde för boende genom att ta ett större socialt ansvar. För att nå vårt mål har vi skapat en modell som vi arbetar utifrån: Mittmodellen. Den utgår från en princip där vi vänt på begreppen. Istället för att se fastigheterna som bolagets huvudsakliga tillgång har vi valt att se hyresgästerna – de boende – som bolagets huvudsakliga tillgång. Tillsammans med de boende skapar vi en framgångsrik verksamhet och en efterfrågad produkt. De boendes behov blir våra behov – ett tankesätt som öppnar för nya målsättningar. Genom effektiv förvaltning ökar trivsel och trygghet i området vilket förbättrar förutsättningarna för utbildning, arbete och en meningsfull fritid.

Fastighetstalang har under året drivits som ett projekt med syfte att hitta ny kompetens till fastighetsbranschen och samtidigt minska utanförskapet i projektets närområde. Projektet finansieras av Tillväxtverket, Mitt Alby och systerbolaget Fasticon Kompetens Holding och har ett nära samarbete med Arbetsförmedlingen, kommunen och fastighetsbranschen. Genom att dels möta kandidater i deras vardag och dels skapa en lokal mötesplats i anslutning till deras boende byggs relationer, skapas förtroende och erbjuds en tydlig väg in i arbetslivet där de kan dra nytta av sina tidigare erfarenheter. På mötesplatsen genomförs språkcaféer om branschen och dess roller, det erbjuds hjälp med att skriva CV, träning inför jobbintervjuer och det skapas kontakter med potentiella arbetsgivare. För närvarande är 15 kandidater på väg in på olika projekt.

Framtiden

Under 2018 förväntas fastighetsverksamheten fortsätta utvecklas väl avseende intäkter och kostnader. På intäktssidan börjar te x nytt avtal med parkeringsbolag och renoveringarna få genomslag och på kostnadssidan ser vi de fulla effekterna av det arbete som gjorts under 2017. Vi har en mycket god finansiell ställning. Belåningsgraden är, efter hänsyn tagen till likvida medel, omkring 40 procent. Vi tittar stadigt på förvärv och har under året varit med i budgivningen på några fastighetsbestånd. Vi har dock inte varit beredda att betala de priser som andra intressenter gjort. Vi har som fastighetsbolag en unik möjlighet att bidra till ett bättre samhälle. Vi vill inspirera andra fastighetsbolag att också ta vara på den möjligheten.

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), nedan även kallat AJA Fastighets eller moderbolaget, med org.nr 556734-5805 och säte i Botkyrka kommun, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2017.

AJA Fastighets är helägt dotterföretag till Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), org.nr 556943-7774, vars B-aktier sedan december 2014 handlas på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491).

Väsentliga händelser under 2017

Vid årsstämman den 25 april 2017 omvaldes alla ledamöter i styrelsen och Marcus Trummer valdes till ny styrelseordförande.

- En oberoende värdering av fastighetens marknadsvärde per årsskiftet 2017/2018 visade att marknadsvärdet för fastigheten i Mitt Alby AB inklusive byggrätter stigit med 200 mkr till 1 525 mkr.
- I början av året valde dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB att räntesäkra låneportföljen genom att ingå avtal om så kallade ränteswapar om totalt 600 miljoner SEK.
- Under hösten har utestående banklån för fastighetens finansiering förtidsförlängts och även utökats med drygt 57 mkr till 485 mkr. Kapitalbindningen är nu 7 år med rörlig ränta. Räntenivån, inklusive aktuell STIBOR 3 månader, är initialt cirka 1,4 procent. Låneutökningen ska användas till att förädla beståndet.
- Arbete har inletts med ny ombildning till bostadsrätter motsvarande drygt åtta procent av beståndet.

Fastighetsverksamheten

Fastighetsverksamheten utgörs av AJA Fastighets helägda dotterbolag Mitt Alby AB (nedan kallat Mitt Alby).

Mitt Alby äger och förvaltar en stor fastighet, med nästan uteslutande bostäder, på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. De 23 byggnaderna på fastigheten uppfördes åren 1971 till 1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus byggda under åren då miljonprogrammet genomfördes.

Fastigheten, Albyberget 5, är naturskönt belägen på en höjd i Alby i Norra Botkyrka och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt. Totalt uthyrningsbar area är 105 069 kvadratmeter innehållande 1 274 bostäder och 175 lokaler, varav 158 stycken mindre lagerutrymmen, samt närmare 1 000 parkeringsplatser. För helåret 2017 var hyresvärdet i genomsnitt 976 kr (föregående år 955 kronor) per kvadratmeter.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter på den egna fastigheten som enligt detaljplan motsvarar 21 709 kvadratmeter BTA (bruttoarea).

AJA Fastighets har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte enbart som förvaltare av byggnader med hyresgäster utan även som förvaltare och utvecklare av hela det ekosystem där byggnaderna och hyresgästerna finns. Tillsammans med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala

entreprenörer och olika frivilligorganisationer strävar AJA Fastighets efter att utveckla Albyberget till en ännu bättre plats att leva på och en ännu bättre miljö att arbeta i.

Detta fokusområde, CSO - Corporate Social Opportunity, har som målsättning välmående och stolta invånare och vägen dit går genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, hållbarhetstänk, ökad trygghetskänsla och att verka för ett ökat antal arbetstillfällen. Mitt Alby avsätter årligen en miljon kronor för sitt CSO-arbete till socialt inriktade initiativ i området och till stöd med lokaler för boende, sociala entreprenörer och föreningar.

Vision

AJA Fastighets ska vara Sveriges ledande socialt orienterade fastighetskoncern, med fokus på fastigheter byggda under främst miljonprogrammet, som genom sitt engagemang och ett innovativt och långsiktigt synsätt skapar en vinnande situation för boende, klienter, aktieägare och samhället.

Affärsidé

AJA Fastighets ska skapa långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta svenska bostadsfastigheter främst byggda under miljonprogrammet. Koncernen ska aktivt bidra till positiv samhällsutveckling genom innovativt tänkande, socialt engagemang och nya samarbeten, vilket gynnar boende, klienter, aktieägare och samhälle.

Devis

Innovation, engagemang, samarbete.

Organisation och medarbetare

Beräknat som heltider var vid årets utgång antalet anställda i koncernen 17 personer (15), varav 8 kvinnor (8) och 9 män (7). Medelantalet anställda under året var i koncernen 17 personer (14) varav 7 kvinnor (8) och 10 män (6). Moderbolaget hade ingen (1) anställd. Särskilda uppgifter om personalens löner och ersättningar lämnas i bokslutskommentarer not 10 Personalkostnader, medeltal anställda, fördelning kvinnor och män, löner och andra ersättningar.

Mitt Alby har sitt kontor i en av de egna byggnaderna på Albyberget. Samtlig personal i fastighetsverksamheten har sin fasta arbetsplats på detta lokalkontor, som även fungerar som koncernens huvudkontor. Flera av Mitt Albys medarbetare bor i Mitt Albys egna fastighet eller på gångavstånd från Albyberget. Detta innebär att den eftersträvade lokala förankringen i fastighetsverksamheten har lyckats väl.

Ekonomisk utveckling

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) om inte annat uttryckligen anges. Med året avses i det följande räkenskapsåret tillika kalenderåret 2017.

Med belopp inom parentes avses för resultat- och kassaflödesposter utfall föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal se avsnitt Flerårsöversikt nyckeltal för koncernen med definitioner sida 60 i denna årsredovisning.

Koncernens verksamhet omfattar det enda rörelsesegmentet fastighetsförvaltning varför ingen särskilt utformad segmentinformation lämnas.

Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 102,6 mkr (102,0). Övriga intäkter uppgick till 0,4 mkr (0,4) och utgjordes huvudsakligen av försäkringsersättningar.

Fastighetsverksamheten har påverkats omsättningsmässigt positivt av indexrelaterad höjning av hyror och av att hyror för olika typer av parkeringsplatser har kunnat höjas.

Omsättningen har påverkats negativt av försäljning per 30 maj 2016 av bostadsfastigheten Tingsvägen 1-3, motsvarande ca 2 procent av beståndet.

Vakansgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder var samtliga uthyrda vid periodens utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla parkeringsplatser var uthyrda. För lokalerna har vakansgraden varit låg och vid periodens utgång kvarstod endast ett antal mindre lagerutrymmen att hyra ut. Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser har varit och är god.

Rörelsens kostnader

Direkta kostnader i fastighetsverksamheten uppgick till 44,0 mkr (42,5). Fördelning av kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. Effektivering av plan för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen har inneburit att kostnader för främst reparationer och underhåll ökat över åren. Vi ser även ökade kostnader för vatten, som beror på att en förbrukningsavräkning har skett under våren, mot att vi de senaste åren har debiterats efter schablon.

Fastighetskostnader, mkr	2017	2016	2015	2014
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	4,0	5,6	5,1	4,9
Media - el, värme, vatten etc.	21,5	20,9	20,3	20,5
Reparation & Underhåll	8,5	7,1	7,1	5,6
Fastighetsskatt & Försäkring	3,5	2,8	2,7	2,5
Personal fastighetsskötsel och -administration	5,0	4,3	4,3	2,8
Övriga fastighetskostnader	1,1	1,4	1,2	1,1
Avskrivningar	0,4	0,4	0,4	0,4
Totalt	44,0	42,5	41,1	37,7

Kostnader för central administration och utveckling (CA) uppgick för perioden till 14,5 mkr (13,3) och omfattar personal- och andra kostnader som inte står i direkt förhållande till intäkternas förvärvande. Fördelning av centrala kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan.

Central administration och utveckling	2017	2016	2015	2014
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Personalrelaterade kostnader	5,1	6,9	6,4	4,9
Administrativa omkostnader	2,2	1,4	0,9	1,8
Programvaror	1,0	0,8	0,9	0,6
Noteringskostnader	0,2	0,3	0,1	0,0
Köpta tjänster av närstående	3,3	0,6	0,6	0,6
Övriga köpta tjänster	2,2	2,7	2,9	3,0
Avskrivningar och utrangeringar	0,5	0,6	0,3	0,3
Totalt	14,5	13,3	12,1	11,2

Köpta tjänster från närstående avser huvudsakligen fakturering från moderbolaget AJA Holding av kostnader för koncernledning och -utveckling.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet blev för perioden till 44,6 mkr (46,6).

Värdeförändringar

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har ett utgående redovisat värde om 1 525,0 mkr (1 325,0). Redovisat värde överensstämmer med värdering utförd per årsskiftet 2017/2018 av extern auktoriserad värderingsman Savills Sweden AB. Ökningen inkluderar aktiveringar om 29,4 mkr (13,9) på fastigheten under perioden, som av företagsledningen bedömts värdehöjande och därmed aktiverats, och därutöver orealiserad värdeförändring på fastigheten om 170,6 mkr (151,6).

Orealiserad värdeförändring uppkommer vid ny marknadsvärdering av fastigheten. Sådan genomförs för närvarande externt vid varje årsskifte samt internt vid respektive kvartalsskifte; förutsatt att inte företagsledningen har anledning att anta en generell negativ marknadsvärdeförändring inom aktuellt fastighetsegment varvid extern värdering omedelbart ska utföras. För ytterligare information se avsnitt Fastighetens marknadsvärde nedan.

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument för begränsning av ränterisk på koncernens fastighetslån blev -12,9 mkr (-0,3). Räntederivatet redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Derivatens balansförda värde ska ge en god uppskattning av den betalning som skulle bli aktuell vid en förtida lösen av pågående derivatavtal per balansdagen. Förändringen av derivatens värde redovisas över resultaträkningen. Dessa värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande och kommer att ha värde noll vid respektive avtals sluttidpunkt. Se avsnitt Finansiering nedan för ytterligare information om koncernens derivatavtal.

Under perioden har ingen delförsäljning skett av fastigheten varför realisationsresultat för sålda förvaltningsfastigheter var 0,0 mkr (12,0).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i koncernens resultaträkning under rubriken Resultat från värdeförändringar och inkluderas i Resultat efter finansiella poster.

Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgick för perioden till -29,6 mkr (-35,4). Kostnader under andra kvartalet 2016 för refinansiering av tidigare obligationslån förklarar förbättringen i finansnettot. Periodens räntenetto inkluderat löpande räntemarginal för swapkontrakt blev -27,1 mkr (-20,2).

Vägd ränta på koncernens upplåning inkluderat swap-marginal har för perioden varit 3,78 procent (2,86).

Inkomstskatt

Redovisad skatt för perioden var -39,5 mkr (-33,6) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -2,2 mkr (-0,0) och därutöver beräknad uppskjuten skatt, dels på periodens orealiserade värdeförändringar, dels på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande i inkomsttaxeringen av skattemässigt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheten. Aktuell skatt för perioden avser tillkommande skatt att betala för fastighetsavyttringar under 2016 om 2,2 mkr. Uppskjuten skatt är beräknad till -37,3 mkr (-33,6) och avser för perioden huvudsakligen redovisad skatteeffekt av periodens orealiserade värdeförändringar. Uppskjuten skatt påverkar inte koncernens aktuella kassaflöde.

Totalresultat

Periodens totalresultat var samma som periodens resultat och uppgick till 128,8 mkr (134,2).

Finansiell ställning

Redovisat eget kapital i koncernen var på balansdagen 727,7 mkr (598,8).

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 43,1 procent (41,3). Fastigheternas belåningsgrad var vid samma tidpunkt 48,2 procent (51,9) före justering för likvida medel i rörelsen.

Räntebärande lån med avdrag för likvida medel uppgick på balansdagen till 584,4 mkr (576,7).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 150,6 mkr (110,4).

Likvida medel inkluderar medel insatta på spärrkonto för ställande av säkerhet för ingångna ränteswapavtal om 20,4 mkr (0,0).

Kassan kommer att användas till renovering av befintlig fastighet, förtätning av det av ägda bostadsområdet genom produktion av nya byggnader samt eventuella förvärv av ytterligare fastigheter.

Under perioden har eget kapital ökat med periodens totalresultat.

Fastighetens marknadsvärde

Enligt utförd värdering av extern auktoriserad värderare Savills Sweden AB hade fastigheten per 31 december 2017 ett bedömt marknadsvärde om 1 525 mkr, varav byggrätter 75 mkr. Vid föregående värdering per 31 december 2016 bedömde Savills fastighetens marknadsvärde till 1 325 mkr, varav byggrätter 75 mkr.

Värdeökningen mellan årsskiftena beror huvudsakligen på tillkommande värdehöjande investeringar i fastigheten samt sänkt marknadsmässigt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter.

Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13 verklig värdehierarki enligt vilken värdet baseras på en analys av varje fastighets status samt hyres- och marknadssituation.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas och diskonteras under en femårig kalkylperiod och med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdet bedöms bland annat utifrån ett antagande om marknadsmässigt avkastningskrav så kallad yield. I Savills värdering per 31 december 2017 blev denna yield bestämd till 3,67 procent (4,03). Vid ett förändrat antagande angående nivå på yield med +/- 0,25 procentenheter påverkar detta kalkylmässigt och vid oförändrade antaganden i övrigt beräknat marknadsvärde med -80 mkr/+80 mkr.

Avkastningskravet vid bedömning av marknadsvärde vid kalkylperiodens slut är individuellt per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys görs även av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. I fastighetsvärdet ingår värdering av byggnader som ännu inte har uppförts, så kallade byggrätter.

För ytterligare information om fastighetens externvärdering hänvisas till bokslutskommentarer not 18 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Årets och ackumulerad förändring i fastighetens bokförda värde framgår av tabellen nedan.

Förvaltningsfastigheter, mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Koncernmässigt värde vid årets början	1 325	1 185	1 020	731	706
Årets investeringar	29	14	12	10	
Årets sålda fastigheter		-25			
Årets realiserade värdeförändring på ägda fastigheter	171	151	153	279	25
Koncernmässigt värde vid årets slut	1 525	1 325	1 185	1 020	731

Investeringar

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetshöjning av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick för perioden till 28,8 mkr (14,0). Därutöver har tidigare aktiveringar om 0,6 mkr (0,0) omförts på fastigheten. Den ökade investeringsnivån avser framförallt aktiverade utgifter för VVC samt igångsatta planerade renoveringsarbeten. Övriga investeringar för verksamheten var 0,7 mkr (1,0).

Finansiering

Koncernens finansiering sker främst i form av eget kapital, marknadsnoterade obligationer och räntebärande banklån.

Koncernens egna kapital fördelas på av aktieägaren tillskjutet kapital om 88,5 mkr (88,5) och därutöver intjänade och behållna vinstmedel om 639,2 mkr (510,3).

AJA Fastighets ställde andra kvartalet 2016 ut en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm (ISIN: SE0008294342) om 250 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter) och har en löptid om fem år.

Obligationslånet ersatte tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr som löpte med 8 procents ränta och med förfall i november 2018.

AJA Fastighets har inga egna tillgångar av betydelse förutom ägande av samtliga aktier i Mitt Alby.

Mitt Alby äger fastigheten Albyberget 5 och har upptagit ett banklån samt emitterat aktier till AJA Fastighets för att finansiera förvärvet av denna fastighet.

Utestående banklån vid utgången av perioden var 485,0 mkr (437,1) till en genomsnittlig ränta för perioden om 1,34 procent (1,37). Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

Mitt Alby har tidigare ingått avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk, så kallat räntetak, som förfaller november 2018. Räntetakets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring.

I början av februari 2017 valde AJA Fastighets att räntesäkra låneportföljen genom att ingå avtal om så kallade ränteswappar om totalt 600 miljoner SEK. Räntesäkringen motsvarar drygt 82 procent av den totala låneportföljen. Avtalen har ingåtts på följande löptider:

- 120 miljoner SEK löper till 2024-01-29
- 40 miljoner SEK löper till 2025-01-29
- 80 miljoner SEK löper till 2025-02-21
- 40 miljoner SEK löper till 2026-01-29
- 80 miljoner SEK löper till 2026-02-23
- 240 miljoner SEK löper till 2027-01-29

Ränteswap-avtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal understigande 4 procent.

Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är 1,16 procent samt negativ STIBOR. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår för närvarande till cirka 7 år.

Vägd snittränta under året inkluderat swap-marginal var för fastighetslånen 3,78 procent (2,86).

Mellan AJA Fastighets och Mitt Alby samt mellan vart och ett av dessa två bolag och deras respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerställer respektive bolags och kreditgivares rättigheter och skyldigheter. AJA Fastighets och Mitt Alby har bland annat krav på sig att vid varje tillfälle uppfylla finansiella nyckeltal i form av räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet, vilket har skett. Se vidare bokslutskommentarer not 2 Finansiell riskhantering med början sida 39 i denna årsredovisning.

Kassaflöde

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för perioden 22,2 mkr (27,2). Det försämrade utfallet förklaras huvudsakligen av löpande utbetalning av ränteskillnad i swapkontrakt.

Investeringsverksamheten gav ett utflöde av likvida medel om -29,5 mkr (19,7), varav investeringar i förvaltningsfastigheter stod för -28,8 mkr (-14,0).

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 47,5 mkr (25,9) motsvarande periodens nyupplåning i bank reducerat för amorteringar.

Sammantaget blev periodens kassaflöden ett inflöde om 40,3 mkr (72,8).

Förvärv

Koncernens fokus är att äga, förvalta och utveckla fastigheter byggda under miljonprogrammet. Fastighetsportföljen utgörs idag av fastigheten på Albyberget, men nya förvärvsmöjligheter analyseras löpande.

Ledningen och styrelsen i AJA Fastighets vill över tid bygga upp ett större bestånd av hyresrätter och söker aktivt efter ytterligare bostadsfastigheter att förvärva. Primärt eftersöks fastigheter som byggs inom miljonprogrammet i södra Storstockholm, men även andra typer av fastigheter och andra delar av Sverige kan vara aktuella om intressanta möjligheter uppkommer. Dessutom utvärderar AJA Fastighets löpande tilläggsförvärv som kan tillföra kompetens, kunnande samt erfarenhet som stöttar koncernens befintliga verksamhet och som enskild aktivitet långsiktigt kan skapa värde för AJA Fastighets.

Försäljningar

Efter att Mitt Alby under 2016 framgångsrikt slutfört ombildningen av en huskropp med 27 lägenheter till bostadsrätter har ett arbete inletts för att undersöka intresset bland de boende för att genomföra en ombildning till. Som tidigare har kommunicerats har Mitt Alby satt ett tak gällande ombildningar som innebär att som mest cirka tio procent av beståndet på Albyberget kan komma att ombildas. Den första ombildningen motsvarade ungefär två procent av beståndet. Under första halvåret 2018 har vi som ambition att ombilda resterande andel, vilket innebär 124 lägenheter på Domarebacken 4-10 samt Domarebacken 12-16 om intresset visar sig vara stort nog bland de boende.

Finansiell information - moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning samt finansiering av dotterföretaget Mitt Alby genom ägarkapital och ägarlån.

Moderbolagets nettoomsättning, vilken är koncernintern, var 0,0 mkr (0,0). Resultat efter finansiella poster var -35,9 mkr (-31,7), varav resultat från finansiella poster utgjorde -34,6 mkr (-28,1) och inkluderar orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument med -12,9 mkr (0,0).

Skattemässigt underskott i moderbolagets verksamhet utöver orealiserade värdeförändringar hanteras genom koncernbidrag från dotterbolaget Mitt Alby.

Moderbolaget finansieras med eget kapital och med utställd företagsobligation om 250 mkr (250) noterad på Nasdaq Stockholm (ISIN: SE0008294342).

Vid periodens utgång utgjorde likvida medel 29,1 mkr (32,9). Av dessa medel var 20,4 mkr (0,0) insatta på spärrkonto som säkerhet för åtaganden avseende ingångna ränteswapavtal.

Eget kapital i moderbolaget uppgick på balansdagen till 78,4 mkr (88,5). Förändringen motsvarar periodens totalresultat, som uppgick till -10,1 mkr (0,0).

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan koncernbolag eller med närstående har förekommit. Tidigare styrelseledamot Mikael Ahlström har fakturerat arvode genom avtal om rådgivningstjänster mellan ägarbolaget Autus Invest AB och Mitt Alby AB. För året uppgår detta arvode exkluderat moms till 157 tkr (623). Se även bokslutskommentarer not 5 Transaktioner med närstående och not 10 Personalkostnader, medelantal anställda, fördelning kvinnor och män, löner och andra ersättningar.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga för koncernen väsentliga händelser finns att rapportera för tiden efter räkenskapsårets utgång.

Koncernens kapitalförvaltning

Koncernen slår vakt om sina stabila kassaflöden och kreditvärdighet. Koncernens kassaflöde kommer primärt att användas till driften, renoveringar, nybyggnation samt räntekostnader. Koncernen skall när tillfälle ges, arbeta med skulder och eget kapital, innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att erhålla bästa lånevillkor och att säkerställa en rationell lånehantering. För ytterligare information se bokslutskommentarer not 2 Finansiell riskhantering med början sida 39 i denna årsredovisning.

Bolagsstyrning

AJA Fastighets styrs enligt de regler som anges för bolagsstyrning enligt bolagsordningen, aktiebolagslagen, svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga lagar och författningar. AJA Fastighets bolagsstyrningsprinciper beskrivs i avsnittet Bolagsstyrningsrapport.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft sex styrelsemöten varav ett konstituerande möte och fem ordinarie möten. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelsen och vd. Under året har strategiska och andra för AJA Fastighets väsentliga frågor samt löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor avhandlats.

AJA Fastighets revisor närvarade vid styrelsens bokslutsmöte i februari och redogjorde där för sin granskning av årsbokslutet. Vidare närvarade denne vid styrelsemötet i december och redogjorde där för sin granskning av intern kontroll.

Ersättning till styrelsen

På årsstämma för AJA Fastighets i april 2017 beslutades att ingen ersättning ska utgå till styrelsens ledamöter. Dessa arvoderas istället för sitt arbete som styrelseledamöter i moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ). Se även avsnitt Transaktioner med närstående.

Totalt utbetalda styrelsearvoden under året från AJA Fastighets uppgår till 131 tkr (426).

Styrelseledamot har haft rätt att fakturera styrelsearvode från egen firma och erhåller i sådant fall ett kostnadsneutralt tillägg från moderbolaget för att täcka egen inbetalning av sociala kostnader på arvodet.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt moderbolagets balansräkning står följande fria medel till årsstämmans förfogande:

Överkursfond	79 500 000
Balanserade medel inklusive ovillkorade tillskott	7 995 145
Årets totalresultat	-10 087 618
Summa	77 407 527

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas noll kronor per aktie, totalt	0
I ny räkning överföres	77 407 527
Summa	77 407 527

Styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning:

Föreslagen vinstutdelning är noll kronor per aktie.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är exponerad för operationella och finansiella risker av vilka nedanstående förtjänar att uppmärksammas särskilt.

Intäktsrisk

Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Koncernens fastigheter är belägna i ett område som betraktas som attraktivt på den lokala bostadsmarknaden och präglas av övrefterfrågan.

Driftkostnadsrisk för fastigheter

Enskild största kostnadspost för fastighetsdriften är för värme. Samtliga byggnader är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden är svår att förutsäga och kan variera kraftigt från år till år beroende på väderlek och energipris.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheten värderas vid varje årsskifte till verkligt värde av extern värderingsman. Värdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning och kan variera stort utifrån alternativa antaganden om framtida driftsnetton, marknadsräntor och marknadsmässiga avkastningskrav. Osäkerhetsfaktorer vid värdering till verkligt värde beskrivs i avsnitt Fastighetens marknadsvärde samt i not 1 Redovisningsprinciper och not 18 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Konjunkturberoende

Stockholms bostadsmarknad präglas av ett kraftigt bostadsunderskott och en fortsatt hög efterfrågan för koncernens bostäder bedöms inte vara nämnvärt beroende av konjunkturen.

Konkurrens

Det stora underskottet av bostäder i Stockholm gör att konkurrensen från andra bostadsbolag bedöms ha mycket liten inverkan på möjligheten att hyra ut bostäder i fastighetsverksamheten.

Snabb tillväxt

Snabb och expansiv tillväxt kan innebära försämrade möjligheter att hitta kompetent och efterfrågad personal, vilket ställer höga krav på ledning och organisation. Det är viktigt att organisationen kan växa utan att kvaliteten i arbetet försämras, vilket gäller både vid organisk tillväxt och vid expansion genom förvärv.

Lagstiftning och politiska beslut

Koncernen verkar på marknader som är underkastade en rad olika arbetsrättsliga regelverk, vilka kan komma att förändras. Dessa förändringar kan påverka koncernbolagen såväl positivt som negativt.

Beroende av nyckelpersoner

Koncernens framtida framgångar beror delvis på vissa nyckelpersoner inom företaget. Skulle dessa nyckelpersoner välja att lämna koncernen kan det, åtminstone kortsiktigt, få en negativ inverkan på verksamheten. Koncernbolagen arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling, tillämpade arbetsmetoder och personalvård i syfte att vara en attraktiv arbetsgivare.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk finns till exempel vid placering av överskottslikviditet. Kreditrisk omfattar även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Huvudsaklig kreditrisk inom verksamheten utgörs av risk för hyresförluster. För att minska risken bedöms de ekonomiska förutsättningarna för alla nya hyresgäster och tröskelkrav ställs för att få teckna ett hyreskontrakt. Referenser tas från tidigare hyresvärd. Hyresförlusterna ligger hittills på en låg nivå.

Valutarisk

Koncernen har sin verksamhet enbart i Sverige och all fakturering sker i svenska kronor. Företagens leverantörer fakturerar i svenska kronor. Valutarisken är därmed obefintlig.

Finansiella risker

Koncernen är därutöver exponerad avseende finansierings-, ränte-, motparts- och likviditetsrisker. Bedömning och hantering av dessa risker beskrivs i bokslutskommentarer not 2 Finansiell riskhantering.

Skatterisk

Skattekostnaden utgör en betydande, inte sällan den enskilt största, kostnadsposten i koncernens resultaträkning. Koncernen påverkas av politiska beslut kopplat till skattelagstiftningen eller dess tolkning, såsom nivån på och utformningen av inkomstbeskattningen eller på fastighetsskatten.

Skattelagstiftningen för fastigheter och fastighetsverksamhet är komplicerad och inte i alla delar klargjord i lagtext eller tillämpning av denna. Detta innebär att bedömningar och antaganden måste göras vid beräkning av årets aktuella och uppskjutna skattekostnad samt vid bedömning av utgående nivå på uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld i koncernens balansräkning.

En förändring av skattelagstiftning eller tillämpning av denna, exempelvis genom nya prejudicerande rättsliga avgöranden, kan innebära förändrade möjligheter exempelvis vad gäller skattemässig avdragsrätt för avskrivning på byggnad, för löpande utgifter för underhåll av byggnad eller för räntor på fastighetslån. Utnyttjande av underskottsavdrag och genomförande av fastighetsregleringar och fastighetsförsäljningar är andra områden där förändringar kan påverka koncernens framtida skattesituation och därigenom även det resultatmässiga utfallet av koncernens verksamhet.

Företagsledningen följer aktivt utvecklingen inom skatteområdet avseende nya ställningstaganden, tolkningar av rättsfall samt regelförändringar, för att i möjligaste mån förbereda koncernen för den effekt sådana kan komma att få på verksamheten.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), nedan kallat AJA Fastighets, är ett svenskt aktiebolag. AJA Fastighets tillämpar svensk kod för bolagsstyrning (nedan kallat Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även årsredovisningslagens, nedan kallat ÅRL, regler för bolagsstyrningsrapportering. AJA Fastighets lämnar frivilligt bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRLs regelsystem avseende verksamhetsåret 2017. De avsteg som gjorts från Kodens regler är rapporterade nedan. AJA Fastighets har under 2017 i en bolagsstyrningsrapport och på sin hemsida, i enlighet med punkt 10 i Koden, informerat om bolagsstyrningen för verksamhetsåret 2017.

Bolagsstyrningsstruktur

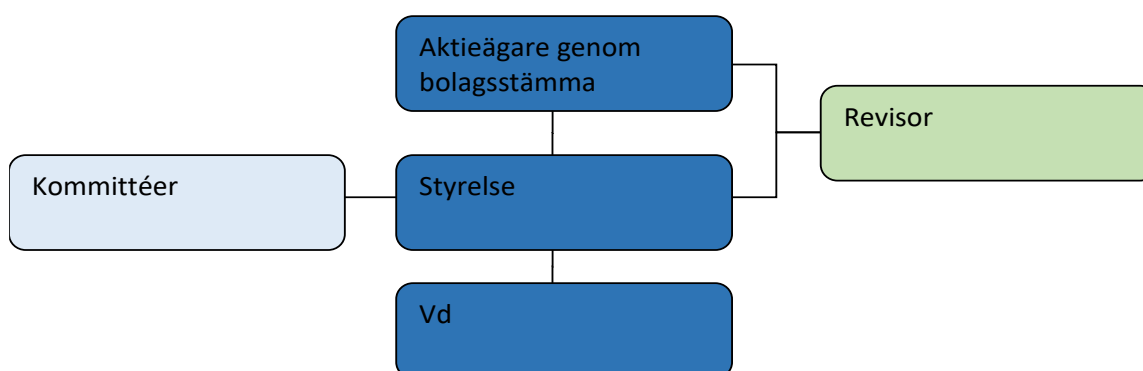


Bild. AJA Fastighets beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämman, styrelse och vd.

Aktieägare

AJA Fastighets är helägt dotterföretag till Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan kallat AJA Holding. Aktieägarens inflytande utövas genom aktivt deltagande i de beslut som fattas på bolagsstämman. Besluten innefattar fastställande och upprätthållande av aktuell bolagsordning, vilken anger inriktningen på verksamheten. Aktieägaren utser bolagets styrelse och revisor.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning och Koden utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av AJA Fastighets.

Av bolagsordningen framgår att AJA Fastighets har sitt säte i Botkyrka kommun. Föremålet för AJA Fastighets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Kallelse till bolagsstämman skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på AJA Fastighets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

AJA Fastighets aktuella bolagsordning finns i sin helhet på bolagets hemsida www.andersjahlstrom.se/fastighets.

Årsstämma

Årsstämma genomfördes den 25 april 2017.

Valberedning

En valberedning har inte utsetts, varför punkt 2 i Koden ej kunnat följas. AJA Holdings största ägare, som tillsammans innehar över 50 procent av rösterna i AJA Holding, har under ledning av Mikael Ahlström drivit detta arbete.

Styrelse

Vid årsstämman den 25 april 2017 valdes sex ledamöter att utgöra styrelse i AJA Fastighets för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Årsstämman valde även Mikael Ahlström till styrelsens ordförande i enlighet med punkt 6.1 i Koden. Verkställande direktör för AJA Fastighets ingår ej i styrelsen. Senare har Mikael Ahlström på egen begäran utträtt ur styrelsen varvid styrelsen utsett ledamoten Marcus Trummer till ny ordförande. Styrelsens sammansättning är i övrigt oförändrad sedan 2013. Styrelsens ledamöter har långa och varierande erfarenheter från verksamhetsområden som är av betydelse för AJA Fastighets och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande, juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete sedan tidigare. För närmare presentation av styrelsens ledamöter se avsnitt Styrelsens ledamöter sida 58.

I AJA Fastighets styrelse kan fyra av fem ledamöter anses vara oberoende gentemot AJA Fastighets, vilket gör att punkt 4.4 i Koden efterlevs. Styrelseordförande Marcus Trummer har via sitt eget bolag MATRS Advisory AB utfört konsulttjänster gentemot AJA Holding och anses ej vara oberoende gentemot AJA Fastighets.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för AJA Fastighets organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och framgår av vd-instruktionen för arbetsfördelning mellan styrelse och vd. Vd är föredragande i styrelsen.

Under 2017 har den sittande styrelsen haft sex styrelsemöten varav ett konstituerande möte och fem ordinarie möten. Vid samtliga ordinarie möten har hela styrelsen deltagit. Vid det konstituerande mötet var fyra av sex ledamöter närvarande. Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsen fastställde vid det konstituerande mötet i april 2017 en arbetsordning för styrelsen och vd. Styrelsen har under året utvärderat styrelsearbetet och vd:s arbete under 2016, utan vd närvarande. Utvärderingen av 2017 kommer att ske under våren 2018. En skriftlig utvärdering, som görs av varje enskild styrelsemedlem, följs av ett möte under vilket resultaten av utvärderingen presenteras och diskuteras. Styrelsens utvärdering syftar till att säkerställa väl fungerande arbetsformer och rutiner samt att styrelsen har nödvändig kompetens.

Ersättningskommitté

Styrelsen har utsett tidigare ledamoten Mikael Ahlström till att ensam utgöra ersättningskommitté och därmed svara för beredning och uppföljning av avtal med vd och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, till exempel incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen efter kommitténs beredning. Tillämpning av gällande avtal får beslutas av kommittén. Kommittén rapporterar fortlöpande sitt arbete till styrelsen.

Finanskommitté

Det har inte bildats en finanskommitté.

Verkställande direktör

Stefan Dahlbo har lång erfarenhet av fastighetsbranschen, från bland annat Klöver (styrelseordförande), Fabega (styrelseledamot), Wihlborgs Fastigheter (styrelseledamot) och Profi Fastigheter (rådgivare). Dessutom har Stefan Dahlbo under ett flertal år varit en drivande kraft inom olika ideella organisationer, bland annat som ordförande för Svenska Tennisförbundet.

Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för AJA Fastighets även vd för koncernföretagen Mitt Alby AB och Mitt Alby Holding AB samt koncernchef och vd för AJA Fastighets moderbolag AJA Holding.

Revisionskommitté

Styrelsen i AJA Fastighets har inte i enlighet med punkt 7.3 i Koden utsett någon särskild revisionskommitté utan de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Bolaget har under 2017 ej utvärderat behovet av en internrevision och följer således ej punkt 7.4 i Koden.

Revisor

Vid årsstämman den 25 april 2017 valdes Ernst & Young AB till extern revisor i AJA Fastighets med dotterföretag. Ansvarig revisor är auktoriserad revisor Mikael Ikonen. Mikael Ikonen har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor för koncernens bolag. Ersättning till Ernst & Young AB framgår av not 11 Upplysning om revisors arvode och kostnadsersättning. Mikael Ikonen närvarade vid styrelsens bokslutsmöte i februari och redogjorde där för sin granskning av årsbokslutet. Vidare närvarade denne vid styrelsemötet i december och redogjorde där för sin granskning av intern kontroll. Styrelsen har därmed träffat sin revisor i enlighet med punkt 7.5 i Koden.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktieföretagslagen och svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med ÅRL och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för AJA Fastighets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som AJA Fastighets styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och vd syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Bolagsledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, och har i detta syfte upprättat en beskrivning av beslutsordning och attesträtter samt rapporteringsinstruktioner. Upprättandet av en personalhandbok har fortsatt under året och kommer att färdigställas under verksamhetsåret 2018. Vidare ansvarar bolagsledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare och anställda för att de bättre ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll.

Oberoende externa konsulter har värderat hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Se mer om detta under avsnitt Fastighetens marknadsvärde i Förvaltningsberättelsen.

Löpande uppföljning av ekonomiskt utfall sker månadsvis såväl på bolagsnivå som på koncernnivå. AJA Fastighets huvudansvariga revisor rapporterar personligen både till styrelsen och bolagsledningen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen kopplad till den finansiella rapporteringen. AJA Fastighets delårsrapporter är ej reviderade.

FINANSIELLA RAPPORTER FÖR KONCERNEN

KONCERNEN			
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT	Not	2017-01-01	2016-01-01
(alla belopp i tkr)	1,2,3	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter och direkta kostnader			
<i>Fastighetsverksamhet</i>			
Nettoomsättning	4	102 625	102 039
Fastighetskostnader	7	-43 972	-42 504
Driftsnetto		58 653	59 535
Övriga intäkter, netto	6	419	417
Central administration och utveckling	8,9,10,11	-14 465	-13 321
Förvaltningsresultat		44 607	46 631
Resultat från värdeförändringar			
Realisationsresultat sålda förvaltningsfastigheter	12	0	12 028
Orealiserad värdeförändring övriga förvaltningsfastigheter	13	170 619	151 592
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	13	-12 872	-323
		157 747	163 297
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 580	-20 182
Swap-marginal		-8 538	0
Kostnad förtida lösen av obligationslån	14	0	-12 618
Periodiserad kostnad för upplåning	15	-2 510	-2 601
		-29 565	-35 384
Resultat efter finansiella poster		172 789	174 543
<i>Bokslutsdispositioner:</i>			
Koncernbidrag	16	-4 500	-6 700
Resultat före skatt		168 289	167 843
Redovisad skatt	17	-39 451	-33 621
Årets resultat		128 838	134 223
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		128 838	134 223

KONCERNEN				
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		Not	2017-12-31	2016-12-31
(alla belopp i tkr)		1,2,3,36		
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastighet	✓	18	1 525 000	1 325 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	✓	19	4 864	5 739
Andra långfristiga andelar	✓	21	2 620	2 620
Andra långfristiga fordringar	✓	22	0	4
Uppskjuten skattefordran	✓	23	3 711	1 116
Summa anläggningstillgångar			1 536 195	1 334 478
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag			8	997
Hyses- och kundfordringar och övriga fordringar	✓	24	737	311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	✓	25	1 959	4 335
Likvida medel	✓	34	150 618	110 352
Summa omsättningstillgångar			153 322	115 995
SUMMA TILLGÅNGAR			1 689 516	1 450 474
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	✓	26		
Övrigt tillskjutet kapital	✓	27	1 000	1 000
Balanserad vinst inklusive årets resultat			87 500	87 500
			639 173	510 335
Summa eget kapital			727 673	598 835
Långfristiga skulder				
Obligationslån	✓	28,29	245 587	244 229
Skulder till kreditinstitut	✓	28,29	483 274	425 323
Derivat	✓	30	12 869	0
Uppskjutna skatteskulder	✓	31	179 634	139 737
Summa långfristiga skulder			921 363	809 290
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	✓	28,29	0	9 300
Skulder till koncernföretag			11 392	7 037
Leverantörsskulder och övriga skulder	✓	32	13 286	7 997
Skulder inkomstskatt			2 044	120
Förutbetalda hyresintäkter			7 358	7 578
Upplupna kostnader	✓	33	6 399	10 317
Summa kortfristiga skulder			40 479	42 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 689 516	1 450 474

KONCERNEN			Balanserad vinst	
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL		Övrigt tillskjutet	inklusive	Totalt eget
(alla belopp i tkr)	Aktiekapital	kapital	årets resultat	kapital
Eget kapital 2013-12-31	1 000	79 500	23 621	104 121
Årets totalresultat 2014			222 235	222 235
Eget kapital 2014-12-31	1 000	79 500	245 855	326 355
Årets totalresultat 2015			130 257	134 773
Transaktioner med ägare:				
Ovillkorat aktieägartillskott		8 000		8 000
Eget kapital 2015-12-31	1 000	87 500	376 112	464 612
Årets totalresultat 2016			134 223	134 223
Eget kapital 2016-12-31	1 000	87 500	510 335	598 835
Årets totalresultat 2017			128 838	128 838
Eget kapital 2017-12-31	1 000	87 500	639 173	727 673

Aktiekapital 10 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

KONCERNEN			
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (INDIREKT METOD)	Not	2017-01-01	2016-01-01
(alla belopp i tkr)	1,2,3	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		172 789	174 543
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Resultat från försäljning/utrangering förvaltningsfastigheter		0	-12 028
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-170 619	-151 592
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		12 872	323
Kostnad förtida lösen obligationslån		0	12 618
Av- och nedskrivningar och övriga poster		3 459	3 109
Summa återlagda poster		-154 288	-147 569
Betald inkomstskatt		-180	-115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		18 322	26 859
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning (-) av hyres- och kundfordringar		-211	207
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar		2 116	-724
Ökning (+) av leverantörsskulder		5 188	1 897
Ökning (+) av övriga rörelseskulder		-3 192	-1 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		3 901	337
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 223	27 196
Investeringsverksamheten			
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	37 350
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-28 778	-14 011
Investeringar i övriga inventarier		-678	-1 024
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		0	-2 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 456	19 694
Finansieringsverksamheten			
Upplåning av långfristiga fastighetslån	35	57 200	250 000
Amortering av långfristiga fastighetslån	35	-9 300	-209 300
Betald upplåningskostnad	35	-401	-14 790
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		47 499	25 910
Periodens kassaflöde		40 266	72 800
Likvida medel vid periodens början		110 352	37 552
Likvida medel vid periodens slut	34	150 618	110 352

FINANSIELLA RAPPORTER FÖR MODERBOLAGET

MODERBOLAGET			
RESULTATRÄKNING	Not	2017-01-01	2016-01-01
(alla belopp i tkr)	1,2,3	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter och direkta kostnader			
Nettoomsättning	5	0	963
Övriga intäkter	6	18	0
Central administration och utveckling	8,9,10,11	-1 332	-4 490
Rörelseresultat		-1 314	-3 527
		0	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella placeringar	13	-12 869	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 786	-14 078
Swap-marginal		-8 538	0
Kostnad förtida lösen av obligationslån	14	0	-12 618
Periodiserad kostnad för upplåning	15	-1 358	-1 449
		-34 551	-28 146
Resultat efter finansiella poster		-35 865	-31 672
<i>Bokslutsdispositioner:</i>			
Koncernbidrag	16	23 000	31 700
Resultat före skatt		-12 865	28
Redovisad skatt	17	2 777	-6
Årets resultat		-10 088	22
Årets totalresultat		-10 088	22

MODERBOLAGET				
BALANSRÄKNING		Not	2017-12-31	2016-12-31
(alla belopp i tkr)		1,2,3,36		
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Aktier i dotterbolag	✓	20	260 050	260 050
Uppskjuten skattefordran	✓	23	2 831	0
Summa anläggningstillgångar			262 881	260 050
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag			59 352	48 963
Hyses-, kundfordringar och övriga fordringar	✓	24	114	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	✓	25	0	31
Likvida medel	✓	34	29 133	32 922
Summa omsättningstillgångar			88 598	82 017
SUMMA TILLGÅNGAR			351 479	342 067
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>	✓	26		
Aktiekapital	✓	27	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond			79 500	79 500
Balanserad vinst			7 995	7 973
Årets resultat			-10 088	22
Summa eget kapital			78 407	88 495
Långfristiga skulder				
Obligationslån	✓	28,29	245 587	244 229
Derivat	✓	30	12 869	0
Summa långfristiga skulder			258 456	244 229
Kortfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag			11 212	8 670
Leverantörsskulder och övriga skulder	✓	32	0	228
Skatteskulder			1	0
Upplupna kostnader	✓	33	3 405	445
Summa kortfristiga skulder			14 617	9 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			351 479	342 067

MODERBOLAGET FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (alla belopp i tkr)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	1 000	79 500	-1 963	78 537
Årets resultat			1 888	1 888
Eget kapital 2014-12-31	1 000	79 500	-76	80 424
Årets resultat			49	49
Transaktioner med ägare:				
Ovillkorat aktieägartillskott			8 000	8 000
Eget kapital 2015-12-31	1 000	79 500	7 973	88 473
Årets resultat			22	22
Eget kapital 2016-12-31	1 000	79 500	7 995	88 495
Årets resultat			-10 088	-10 088
Eget kapital 2017-12-31	1 000	79 500	-2 093	78 407

Aktiekapital 10 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

MODERBOLAGET KASSAFLÖDE (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	Not 1,2,3	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-35 865	-31 672
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		12 869	0
Ej erhållen ränteintäkt		0	0
Kostnad förtida lösen obligationslån		0	12 618
Av- och nedskrivningar och övriga poster		1 358	1 456
Summa återlagda poster		14 227	14 074
Betald inkomstskatt		-6	-106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 645	-17 704
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar		-30	76
Ökning (+) av leverantörsskulder		-31	-58
Ökning (+) av övriga rörelseskulder		1 760	-988
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		1 699	-970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 945	-18 674
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt koncernbidrag från dotterföretag		16 156	16 100
Nyupptagna lån	35	0	250 000
Amortering av lån	35	0	-200 000
Betald lösen- och upplåningskostnad	35	0	-14 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 156	51 311
Periodens kassaflöde		-3 790	32 637
Likvida medel vid periodens början		32 922	285
Likvida medel vid periodens slut	34	29 133	32 922

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

(Alla belopp i tusen kronor, tkr, om inget annat anges)

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), nedan kallat AJA Fastighets eller moderbolaget, med organisationsnummer 556734-5805, är moderbolag för Mitt Alby AB som äger och förvaltar en bostadsfastighet på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. Moderbolaget är registrerat i Sverige med säte i Botkyrka kommun. Moderbolagets och Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Moderbolagets och dotterföretagens funktionella valuta är svenska kronor. Transaktioner i utländsk valuta förekommer ej. Alla belopp är i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Siffror inom parentes avser jämförelse mot föregående år.

Denna årsredovisning och koncernredovisning för moderbolaget avseende verksamhetsåret tillika kalenderåret 2017 har godkänts av styrelsen för publicering den 23 mars 2018. Bokslutskommuniké presenterades den 15 februari 2018. Årsredovisning och koncernredovisning blir föremål för fastställelse på årsstämma den 8 maj 2018.

Grunder för redovisningen

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar till dessa utfärdade av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Räkenskaperna är upprättade utifrån antagande om fortlevnad (going concern) och är baserade på bedömt verkligt värde för förvaltningsfastighet och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt upplupet anskaffningsvärde för resterande tillgångar och skulder.

Årsredovisning för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att redovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och tryggandelagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Se vidare avsnitt "Avvikelser mellan Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper".

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Slutligt utfall kan avvika från redovisat utfall av dessa uppskattningar, bedömningar och antaganden.

Gjorda bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Redovisningsmässig påverkan av förändringar i dessa redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Förvaltningsfastigheter och finansiella derivat

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka kan ge en betydande påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen innebär bland annat bedömning och beräkning av fastighetens framtida kassaflöden, marknadens framtida avkastningskrav och den diskonteringsfaktor som ska användas för beräkning av framtida flöden till aktuellt nuvärde.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella derivat som innehåses på balansdagen redovisas på rader för Orealiserad värdeförändring inom årets resultat i Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat.

Vid redovisning till verkligt värde beaktas uppskjuten skatt på värdeförändringar då dessa påverkar skattemässig temporär skillnad avseende den värderade tillgången eller skulden. Uppskjuten skatt redovisas till sitt nominella värde utan diskontering. Vid redovisning av uppskjuten skatt tas inte hänsyn till möjligheten att avyttra fastigheter på ett skatteeffektivt sätt eller till tidsfaktorn för skattens betalning.

Underskottsavdrag

Vid värdering av underskottsavdrag görs på bokslutsdagen en bedömning av sannolikheten att dessa kan utnyttjas framöver. Fastställda underskott som med hög grad av säkerhet kan utnyttjas mot överskott i framtida beskattning utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder vilka trätt ikraft 2017

Nya standarder som trätt ikraft 2017 har inte medfört någon väsentlig påverkan på Koncernens redovisning eller finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2018 och framåt

IFRS 9 Finansiella Instrument (Financial Instruments) antogs under hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018 och ersätter tidigare IAS 39 Finansiella instrument. IFRS 9 innebär nya principer och regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, säkringsredovisning och nedskrivning av finansiella instrument. För kreditreservering införts en metod "expected loss" som bygger på förväntade förluster. Koncernen tillämpar för närvarande inte säkringsredovisning och har endast obetydliga kundförluster. Redovisningen av koncernens finansiella derivat förblir oförändrad under IFRS 9.

Koncernen bedömer därmed att övergången till IFRS 9 inte kommer få någon inverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter den period de tillämpas första gången och kommer att ske utan omräkning av jämförelsetal. Förändringar i regelverket som avser upplysningar kommer att ses över och kompletteras i kommande rapporter.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder (Revenue from Contracts with Customers) antogs även den under hösten 2016 med ikraftträdande 1 januari 2018. Förtida tillämpning är tillåten vilket Koncernen ej vidtagit. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen under 2016 och som

antagits av EU under 2017. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från avtal med kunder och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar och ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar.

De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. Standarden kräver bland annat att en uppdelning görs mellan lokalhyra och service avseende hyresintäkter.

Koncernen har gjort en översyn av koncernens totala intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som Koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter som Koncernen äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsägaransvar. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

Vad gäller vinster och förluster från fastighetsförsäljning kan den nya rekommendationen innebära att dessa alltid ska redovisas vid tillträde och inte per kontraktsdagen, vilket Koncernen redan tillämpar.

Koncernen bedömer därmed att övergången till IFRS 15 inte kommer få någon inverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter den period den tillämpas för första gången och kommer att ske utan omräkning av jämförelsetal. De förändringar i regelverket som avser upplysningar kommer att ses över och kompletteras i kommande rapporter.

IFRS 16 Leasingavtal (Leases) ersätter IAS 17 Leasingavtal (Leases) samt tillhörande tolkningar och ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. Standarden anger att leasetagaren ska redovisa leasade tillgångar i balansräkningen som en finansiell leasingkulda och en motsvarande nyttjanderättstillgång. I resultaträkningen redovisas för samtliga leasingavtal en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för enligt nuvarande regler, löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. Undantag kan ske för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Den nya standarden kan påverka redovisningen av tomträttsavtal, vilket för närvarande inte är aktuellt för koncernen. Ur leasegivarens perspektiv innebär den nya standarden inte någon väsentlig redovisningsmässig skillnad.

Då Koncernen i all väsentlighet agerar som leasinggivare avseende de leasingavtal som finns bedöms den nya standarden inte få några större effekter på koncernens redovisning av hyresintäkter. Koncernen är leasetagare endast i begränsad omfattning av bruks- och förmånsfordon samt av kontorsutrustning.

Förändringar i svenska regelverk

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2017. Övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2018, väntas inte få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Tillämpade redovisningsprinciper och metoder

Nedan beskrivs de för Koncernen och moderbolaget mer väsentliga redovisningsprinciper och metoder som tillämpats. Dessa har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i Koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår.

Klassificering av balansposter

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller till betalning mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att Koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande. Bestämmande inflytande råder normalt där Koncernen innehar rösträttsmajoritet.

Förvärvsmetoden

Förvärv av dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan förvärvade tillgångars och övertagna skulders bedömda verkliga värden vid förvärvstillfället, elimineras i sin helhet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till Koncernen och ingår inte i Koncernen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. I Koncernens egna kapital inkluderas endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Obeskattade reserver uppdelas i Koncernen på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet.

Tillgångs- och rörelseförvärv

Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Erhållen rabatt på fastighetens överenskomna marknadsvärde utifrån ett framtida skatteperspektiv minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid första värderingstillfället efter förvärvet kommer denna rabatt att påverka fastighetens värdeförändring.

Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan Koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

Intäkter

Koncernens intäkter utgörs av hyror för tillhandahållande av bostäder och lokaler. Intäkter redovisas enbart om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla Koncernen.

Hysesintäkter

Hysesavtal inom fastighetsförvaltningen klassificeras redovisningsmässigt som operationella leasingavtal. Hysesintäkter aviseras i förskott, för bostäder vanligen månadsvis, och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. I de fall ett hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-

respektive överhyra över kontraktets löptid. Hyresrabatter som lämnas för begränsningar i hyrestagarens nyttjanderätt, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Övriga intäkter

Intäkter ej direkt förknippade med utförandet av Koncernens operationella verksamhet redovisas i Koncernens finansiella rapporter som Övriga intäkter. Exempel på sådana intäkter är försäkringsersättningar, resultat vid försäljning av inventarier, uppdragsersättningar av tillfällig natur samt aktivering av egna personalkostnader för utvecklingsarbete.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas som finansiell intäkt i den period de avser. Ränteberäkningen sker enligt metod för effektiv ränta (upplupet anskaffningsvärde). Utdelning på aktier redovisas som finansiell intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som intäkt under bokslutsdispositioner.

Kostnader

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs.

Fastighetskostnader är kostnader direkt relaterade till fastigheternas skötsel och underhåll inkluderat personalkostnader inom förvaltning.

Kostnader för central administration och utveckling är övriga kostnader för Koncernen såsom företagsledning, ekonomi- och förvaltningsadministration, IT-system, revision och finansiell rapportering.

Finansiella kostnader avser räntekostnad och andra kostnader relaterade till Koncernens lånefinansiering. Räntekostnader redovisas som finansiell kostnad i den period de avser. Ränteberäkningen sker enligt metod för effektiv ränta (upplupet anskaffningsvärde).

Transaktionsutgifter

Transaktionsutgifter redovisas som kostnad direkt i resultaträkningen. Undantag från detta är:

- utgifter hänförliga till emission av eget kapitalinstrument som redovisas inom eget kapital;
- utgifter hänförliga till emission av skuldinstrument som periodiseras över instrumentets löptid som finansiell kostnad och där ännu ej periodiserat belopp nettoredovisas mot instrumentet;
- utgifter hänförliga till tillgångsförvärv av fastigheter som inkluderas i anskaffningsvärdet.

Koncernbidrag

Lämnade koncernbidrag redovisas som kostnad under bokslutsdispositioner.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras redovisningsmässigt som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till Koncernens förvaltningsfastighet är klassificerade som operationella leasingavtal med Koncernen som leasegivare. Se även avsnitt Intäkter.

Ett fåtal operationella leasingavtal avseende personbilar och kontorsutrustning har tecknats där moderbolaget är leasetagare. Betalningar enligt leasingavtalen kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förändringar i verkligt värde

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och för finansiella derivatinstrument redovisas för den period de uppkommer på rad för Orealiserade värdeförändringar inom årets resultat i Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat.

Orealiserad värdeförändring för perioden beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående period, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten eller derivatet förvärvats under perioden, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter och med avdrag för det redovisat värde av under perioden avyttrad egendom.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter eller finansiella derivatinstrument, beräknas utifrån skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas på rad för Realisationsresultat inom årets resultat i Koncernens rapport över totalresultat.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilken är kontantreglerad och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid. Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när Koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Samtliga pensionslösningar i Koncernen klassificeras som avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att företagets förpliktelse för pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad när de uppstår.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Inkomstskatter

Inkomstskatt fördelas på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas inom årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som bolaget är skyldigt att betala utifrån årets beräknade skattepliktiga resultat med tillägg för eventuell korrigerad aktuell skatt avseende tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas till gällande skattesats på balansdagen.

Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden, vilket innebär att det finns en uppskjuten skatteskuld eller skattefordran som realiserar den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av så kallat tillgångsförvärv av tillgångar och skulder där ingen uppskjuten skatt får redovisas.

Uppskjuten skatteskuld diskonteras ej utan redovisas alltid till sitt nominella belopp, med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen. Uppskjuten skattefordran redovisas endast då det föreligger hög grad av säkerhet att ett underskott kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle.

Förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernens fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet då den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastighet ingår byggnader, byggrätter, mark och markanläggningar samt pågående ny-, till- eller ombyggnation.

Förvaltningsfastigheten, vilken vid förvärvet redovisades till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har i Koncernen upptagits till verkligt värde på balansdagen. Bestämmande av fastighetens värde på balansdagen har skett i enlighet med nivå 3 i IFRS 13 värderingshierarki för värdering till verkligt värde. Värderingen baseras inom denna nivå på icke observerbara indata för tillgångar och skulder. För fastighetsvärderingen anlitas oberoende auktoriserad fastighetsvärderare. Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Värderingen utförs genom analys av fastighetens status, hyres- och marknadssituation. Vidare görs jämförelse med och analys av genomförda köp av fastigheter inom samma delmarknad.

Värderingsmetod

Enligt vedertagen teori utgörs värdet av en tillgång av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. För detta används en så kallad kassaflödeskalkyl vilken innebär diskontering till ett nuvärde av dels bedömda kassaflöden för fastigheten i form av driftsnetton och investeringar under kalkylperioden, dels bedömt restvärde för fastigheten vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att det bedömda kassaflödet året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav. För diskontering av framtida betalningsströmmar till nuvärde används en kalkylränta som bedöms motsvara marknadsmässig kapitalkostnad för kalkylperioden.

Till grund för beräknade framtida driftsnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Kassaflödesanalysen ger möjlighet att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. För beräkningarna har drifts- och underhållskostnader baserats dels på en analys av de historiska kostnaderna för fastigheten, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI (Svenskt Fastighetsindex). Direktavkastningskrav och kalkylränta baseras på analyser av genomförda transaktioner och på individuella bedömningar för fastigheten avseende risknivå, sannolik köpare och marknadsposition.

Värderingsantaganden

För använd värderingsmetod behöver specifika antaganden och bedömningar göras vad gäller:

- Kalkylperiodens längd
- Inflationstakt
- Hyresutvecklingen för bostäder
- Hyresutveckling för lokaler
- Direktavkastningskrav vid beräkning av fastighetens restvärde
- Kalkylränta för diskontering till nuvärde av framtida betalningsströmmar.

Mindre förändringar i dessa antaganden och bedömningar kan ha betydande påverkan på det beräknade värdeutfallet.

För information om aktuell värdering av fastigheten hänvisas till not 18 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Fastighetsförvärv och försäljningar

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker vid tillträdet.

Tillkommande utgifter för förvaltningsfastighet

Utgifter för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras i juridisk person när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av Koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår.

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter

I Koncernen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar på fastigheternas värden. Eventuellt nedskrivningsbehov framkommer vid bestämmandet av verkligt värde. Avskrivningar på förvaltningsfastigheten gjorda i juridisk person återläggs i koncernredovisningen och påverkar därmed inte beräknad värdeförändring.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar med dessa kommer att komma bolaget eller Koncernen till del.

Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt över nyttjandetiden, som normalt är fem år förutom för datorer som har en nyttjandetid på tre år.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal, långfristigt eller kortfristigt, som ger upphov till en finansiell tillgång hos en part och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument hos en annan part. Avtalet behöver inte ha föranlett någon betalning.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran

tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrade finansiella ställningar för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

För koncernens finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter. För sammanställning av koncernens och moderbolagets finansiella instrument se bokslutskommentarer not 37

Klassificering och redovisning av finansiella instrument

Finansiella instrument klassificeras i olika kategorier vilka utgör grunden för hur dessa värderas i balansräkningen och hur förändringen i instrumentets värde bokförs. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

De finansiella tillgångarna klassificeras i följande kategorier:

- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via rapporten över resultat och totalresultat (resultaträkningen);
- investeringar som hålls till förfall;
- finansiella tillgångar som kan säljas;
- lånefordringar och kundfordringar;
- likvida medel.

De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier:

- finansiella skulder värderade till verkligt värde via rapporten över resultat och totalresultat (resultaträkningen);
- andra finansiella skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Undantag är kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisade till verkligt värde via resultaträkningen, där transaktionskostnader inte ingår.

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Effektivräntemetoden är en metod för att beräkna det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång eller en finansiell skuld eller en grupp av finansiella tillgångar eller finansiella skulder och för att fördela ränteintäkten eller räntekostnaden över relevant period. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper; dels finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt. Dels andra finansiella tillgångar och skulder som företaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt så kallad Fair Value Option).

Finansiella derivat klassificeras alltid, oavsett faktiskt syfte, som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar.

Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen under posten Resultat från värdeförändringar. Värdering har skett i enlighet med nivå 2 i IFRS 13 värderingshierarki för värdering till verkligt värde. Denna nivå innebär att värderingen baseras på andra indata än noterade priser (som ingår i nivå 1) och som är observerbara för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt.

Investeringar som hålls till förfall

Investeringar som hålls till förfall är finansiella tillgångar som omfattar räntebärande värdepapper med fasta eller fastställbara betalningar och fastställd löptid som företaget har för avsikt och förmåga att inneha till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas värderas till verkligt värde som kan vara anskaffningsvärde om inte annat verkligt värde kan bestämmas med rimlig säkerhet. Förändringar i verkligt värde, bortsett från nedskrivningar, redovisas i Koncernen via totalresultatet i Omvärderingsreserv, i moderbolaget som Fond för verkligt värde, under eget kapital. När en tillgång säljs, flyttas ackumulerade förändringar i verkligt värde, som tidigare redovisats under eget kapital, från eget kapital och redovisas istället i resultaträkningen under posten Resultat från värdeförändringar.

Aktier och andelar, obligationer och andra räntebärande värdepapper kategoriseras som finansiella tillgångar som kan säljas. Förvaltning av likvida medel i kapitalförsäkring redovisas i Koncernen som finansiell anläggningstillgång och värderas till verkligt värde, dock ej överstigande anskaffningsvärde.

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. I Koncernen finns främst hyres- och kundfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till nominellt belopp utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast obetydlig risk för värdeförändring. Likvida medel redovisas till nominellt belopp.

Andra finansiella skulder

I denna kategori ingår lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller

löses samt kostnader i samband med upplåning, periodiseras över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Eventuell tillkommande kostnad vid återbetalning i förtid av lån redovisas i resultaträkningen under Resultat från finansiella poster. Leverantörsskulders och övriga finansiella skulders förväntade löptid är kort, varför dessa redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument

Koncernen ingår derivattransaktioner med syfte att hantera valutarisker. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning och samtliga derivatinstrument kategoriseras därför som "Verkligt värde via resultaträkningen" i underkategorin "Innehav för handelsändamål". Derivatinstrument med positivt verkligt värde redovisas som tillgångar på raden "Derivatinstrument". Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som skulder på raden "Derivatinstrument". Värdeförändringar från derivatinstrument redovisas antingen i finansnettot eller i rörelseresultatet beroende på syftet med instrumentet.

Koncernens derivatinstrument värderas av extern auktoriserad part till verkligt värde per balansdagen.

Nedskrivningar

Föreligger indikation om värdenedgång för en tillgång (gäller ej förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde över resultaträkningen), fastställs dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden för tillgången eller enheten med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Nedskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Nedskrivning av materiella tillgångar samt andelar i gemensam verksamhet

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå (så kallad kassagenererande enhet) där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden. En nedskrivning redovisas när en kassagenererande enhets bokförda värde överstiger återvinningsvärdet.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Objektiva grunder utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

En reservering för värdeminskning av kundfordringar och andra lånefordringar görs när det finns objektiva grunder för att Koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en fordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Nedskrivning av förfallna fordringar görs efter individuell bedömning.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgång som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Eget kapital

Nyemission

Eget kapital ökas med erhållen emissionslikvid reducerad för eventuella transaktionskostnader efter avdrag för uppskjuten skatt.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i Koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Avsättningar

Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. Avsättningar redovisas när Koncernen har identifierat ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

Omstrukturering

En avsättning för omstrukturering redovisas när det finns en fastställd utförlig och formell omstruktureringsplan och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Ingen avsättning görs för framtida rörelsekostnader.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultat efter finansnetto med tillägg för betald skatt, justeras för resultatposter som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som istället hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Inflöde av likvida medel från fastighetsförsäljningar redovisas inom investeringsverksamheten. Utgifter relaterade till nyupptagna eller omsatta lån eller anskaffning av eget kapital redovisas inom finansieringsverksamheten.

Skillnad mellan Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Verkligt värde

Moderbolaget redovisar ej andra tillgångar än finansiella derivat till verkligt värde över resultaträkningen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i resultaträkningsposten bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln i RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Obeskattade reserver

Svensk skattelagstiftning ger företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I Koncernens balansräkning behandlas sådan reserv som temporär skillnad, det vill säga uppdelning görs av den obeskattade reserven mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i Koncernens resultaträkning till dess effekt på uppskjuten skattekostnad.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Bokfört värde prövas fortlöpande mot dotterföretagets koncernmässigt egna kapital. I det fall bokfört värde överstiger dotterföretagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar moderbolagets resultaträkning. I det fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för dotterföretag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, det vill säga de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

NOT 2 FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker vanligen indelade i finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, motpartsrisk och likviditetsrisk.

i kvartals- och årsbokslut. Uppfylls dessa inte, kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning

Finansiering

Fastighetsförvaltning är en kapitalintensiv verksamhet som kräver långfristig finansiering fördelad på eget kapital och räntebärande skulder. Koncernens krediter kan säkerhetsmässigt indelas i:

- Krediter direkt till dotterföretag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar. Avser fastighetslån i dotterdotterföretaget Mitt Alby AB.
- Emission av obligationer mot ställande av säkerhet i form av panträtt i aktier i obligationsemitterande företag. Avser noterat obligationslån utställt av Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor.

Säkerställningar kompletteras i låneavtalen med särskilda villkor om finansiella åtaganden ("financial covenants") i form av nyckeltalen belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet, som låntagande bolag eller i förekommande fall underkoncern måste uppfylla av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i fastigheter och aktier, kräva extra amortering eller begära ändrade villkor. I samtliga fall har sådana åtaganden till kreditgivare utfärdats med betryggande marginal till koncernens mål för kapitalstruktur.

Finansiella åtaganden i koncernens två aktuella låneavtal innebär att belåningsgrad i förekommande fall inte får överstiga 75 procent, räntetäckningsgrad inte får understiga 1,40 gånger respektive 1,50 gånger och att synlig soliditet inte får understiga 20 procent respektive 25 procent. För 2017 har låntagande bolag uppfyllt sina åtaganden med god marginal och per balansdagen uppgår för koncernen nyckeltalen belåningsgrad till 48,2 procent (51,9), räntetäckningsgrad till 2,46 ggr (2,36) och synlig soliditet till 43,1 procent (41,3).

För flerårsöversikt över nyckeltal samt definitioner till dessa se avsnitt Flerårsöversikt nyckeltal för koncernen med definitioner på sidorna 60-61. För ytterligare information om koncernens räntebärande finansiering se bokslutskommentarer not 28 och not 29 på sidorna 49-50.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Det övergripande målet för koncernens finansverksamhet är att säkerställa en långsiktig stabil kapitalstruktur där behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Räntenettet ska vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå.

Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion under ledning av verkställande direktör. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen genomför styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn. Finansfrågor av strategisk karaktär behandlas av styrelsen.

Finansiella måltal

Styrelsen har fastställt följande viktiga måltal för den finansiella verksamheten:

Nyckeltal	Målvärde	Utfall koncernen 2017
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Högst 75 procent	Uppfyllt 48,2 procent
Soliditet	Lägst 25 procent	Uppfyllt 43,1procent
Kapitalförsörjning	Spridning mellan minst två lånefinansiärer	Uppfyllt Banklån och noterad obligation
Ränterisk		
Ränteteckningsgrad	Lägst 1,50 gånger	Uppfyllt 2,46 gånger
Räntebindning	Minst 50 procent av lånefinansieringen skall ränte-bindas mellan 1 till 10 år	Uppfyllt Banklån med räntetak samt obligation med fast kupong
Motpartsrisk		
Rating	Bank med lägst Moody's A2 respektive Standard & Poor's A	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Valutasäkring på valutaexponering som överstiger 20 procent av koncernens eget kapital	Ej tillämpligt

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Koncernen ingick långfristiga finansieringsavtal vid förvärv av koncernens fastighet.

I november 2017 omförhandlade koncernen banklånet som därvid utökades med drygt 57 mkr till 485 mkr och fick förlängd löptid till november 2024 från att tidigare haft förfall i november 2018. Banklånet är säkerställt med panträtt i koncernens fastighet.

Koncernen ställde 2016 ut en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm (ISIN: SE0008294342) om 250 mkr och med förfall i april 2021. Obligationslånet ersatte tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr och med löptid till november 2018. Förtidslösen skedde enligt avtalade villkor. För det nya obligationslånet liksom för det tidigare har koncernen ställt specifik säkerhet i form av panträtt i aktier i obligationsemitterande bolag.

Utöver upptagna lån finansierades koncernens fastighetsförvärv via tillskjutet eget kapital. Koncernen definierar eget kapital som summan av redovisade värden för aktiekapital, överkursfond, balanserad vinst och årets resultat. Eget kapital i koncernen uppgick per balansdagen till 727 673 tkr (598 835). Av detta kapital har 88 500 tkr (88 500) tillförts koncernen av moderbolagets ägare.

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsränta och kreditmarginal påverkar koncernens upplåningskostnad.

Räntekostnaden utgör koncernens enskilda största kostnadspost. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid.

Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Åtaganden kopplade till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning månadsvis.

Koncernens upptagna obligationslån om 250 mkr är amorteringsfritt med rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter). Koncernens banklån om 485 mkr per balansdagen, är även detta amorteringsfritt och har räntevillkor som följer STIBOR 30 dagar.

För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan har koncernen sedan tidigare ingått avtal om räntederivat. Derivatet, ett så kallat räntetak, är kopplat till banklånet och har löptid till november 2018. Derivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent. Premien för derivatet har betalats vid avtalets ingång. Derivatet värderas och redovisas löpande till verkligt värde, men kommer vid avtalstidens utgång att ha värdet noll.

I början av 2017 ingick Koncernen ränteswapavtal om totalt 600 mkr innebärande att drygt 82 procent av den aktuella låneportföljen inom fastighetsverksamheten är räntesäkrad. Avtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal understigande 4 procent. Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är 1,16 procent samt negativ STIBOR. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår för närvarande till drygt 7 år.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som närmast beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Målsättning enligt koncernens finanspolicy är att räntetäckningsgraden inte ska understiga 1,50 ggr. För 2015 var räntetäckningsgraden 2,46 ggr.

Känslighetsanalys ränteförändring

I och med att obligationslånet om 250 mkr har ett räntegolv om STIBOR 0, innebär det att en negativ STIBOR inte ger lägre räntekostnad för obligationslånet.

Både banklånet om 485 mkr och räntederivatet om totalt 600 mkr följer förändringar i STIBOR vilket leder till att en räntesänkning om 0,25 procentenheter, så länge STIBOR är negativt, ger ett negativt räntenetto om knappt 290 tkr per år.

Motsvarande räntehöjning vid negativ STIBOR, ger ett positivt räntenetto om knappt 290 tkr per år.

Vid positiv STIBOR förändras vid ränteändringar utöver banklånet och räntederivatet även obligationslånet vilket leder till att varje räntehöjning om 0,25 procentenheter ger en ökad räntekostnad om knappt 340 tkr per år, och motsvarande räntesänkning ger en reducerad räntekostnad om knappt 340 tkr per år.

Valutarisk

Koncernen har ingen finansiering eller verksamhet i annan valuta än svenska kronor.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för förluster om motparten inte fullföljer hela eller delar av sina avtalsenliga förpliktelser. Motpartsrisk uppträder bland annat vid placering av överskottslikviditet. Finansiell motpartsrisk begränsas genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating för aktuell motpart som understiger kvalitetsnivån "investment grade".

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden.

Koncernens betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, löner och sociala avgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Koncernen har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

Not 3 Rörelsessegment

Separat segmentrapportering redovisas ej. Då koncernens enda rörelsesegment är fastighetsförvaltning är segmentrapporteringen identisk med koncernens resultat- och balansräkning.

Not 4 Nettoomsättning i rörelsen**Fastighetsförvaltning**

Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

	Koncernen 2017	Andel intäkter, %	Hyresarea 31 dec, kvm	Koncernen 2016	Andel intäkter, %	Hyresarea 31 dec, kvm
Bostäder	99 874	94,0	99 925	99 288	94,1	99 925
Lokaler, lager och andra utrymmen	2 093	2,0	5 144	2 085	2,0	5 144
Garage och parkeringsplatser	4 234	4,0		4 118	3,9	
Hyresvärde	106 200	100,0	105 069	105 491	100,0	105 069
Hyresbortfall/vakanser -bostäder	-321	-0,3	-	-135	-0,1	-
Hyresbortfall/vakanser -övrigt	-386	-0,4	-	-357	-0,3	-
Hyresrabatter - bostäder	-2 868	-	-	-2 959	-	-
Hyresintäkter	102 625	-	-	102 039	-	-

Hyreskontrakten klassificeras redovisningsmässigt som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 till 5 år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder ingås i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid. Under året har 6,2 procent (5,8) av hyresavtalen omsatts genom byte, överlåtelse och nyuthyrning. På grund av den stora efterfrågan på bostäder har vakanstiden kunnat hållas låg och motsvarar för bostäder ej aviserbar tid mellan ut- och inflyttning. Standardhöjande renoveringsarbeten i ledigställda bostäder har ökat vakansbortfallet för 2017.

Not 5 Transaktioner med närstående

	Moderbolaget	
	2017	2016
Nettoomsättning	-	963

Moderbolaget utför endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs enbart av vidarefakturerade kostnader. Under året har moderbolaget fakturerat koncernföretag 0 tkr (963).

Tidigare ledamot Mikael Ahlström och styrelseordförande Marcus Trummer fakturerar via egna bolag och enligt avtal koncernen arvode för konsultativa tjänster. För 2017 uppgår detta arvode exklusive moms till 157 tkr (623).

Se även not 10 Personalkostnader, medelantal anställda, fördelning kvinnor och män, löner och andra ersättningar.

Not 6 Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av intäkter ej direkt relaterade till ordinarie verksamhet för koncernens rörelsesegment och avser huvudsakligen försäkringsersättningar samt fakturering koncernföretag för havda kostnader.

Not 7 Operativa kostnader

	Koncernen 2017		Koncernen 2016	
	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm
Fastighetskostnader				
Mediaförbrukning (el, värme, vatten, avlopp)	21 450	204	20 894	199
Material och förvaltningstjänster	4 012	38	5 594	53
Reparation och underhåll	8 468	81	7 137	68
Fastighetsskatt (-avgift) och försäkring	3 500	-	2 751	-
Personal- och övriga fastighetskostnader	6 100	58	5 686	54
Avskrivningar	442	-	442	-
Summa	43 972	381	42 504	374

Fastighetskostnader är kostnader direkt relaterade till fastigheternas skötsel och underhåll inkluderat kostnad för förvaltningsoperativ personal. Kostnad per kvm är (när tillämpligt) beräknat utifrån en totalyta för uthyrning av bostäder och lokaler om 105 069 kvm (105 069). För bostäder utgår fastighetsavgift per lägenhet.

Not 8 Kostnader för central administration och utveckling

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Personalrelaterade kostnader	4 983	6 804	383	2 437
Administrativa omkostnader	2 153	1 355	20	163
Programvaror	1 048	820	-	-
Noteringskostnader	165	301	165	301
Köpta tjänster av närstående	3 254	624	53	-
Övriga köpta tjänster	2 191	1 765	711	619
Avskrivningar och utrangeringar	507	591	-	7
Deltotal	14 301	12 260	1 332	3 527
Kostnader som vidarefaktureras	164	1 061	-	963
Summa	14 465	13 321	1 332	4 490

Kostnader för central administration och utveckling är övriga kostnader för koncernens administration och utveckling såsom företagsledning, ekonomi- och förvaltningsadministration, IT-system, marknadsföring, avskrivningar på inventarier, revision och legala tjänster, finansiell rapportering och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

Not 9 Kostnader för leasing

	Koncernen				Moderbolaget	
	2017	2018	2019 -	2016	2017	2016
Arbetsfordon	334	340	170	150	-	-
Arbetsutrustning	18	-	-	-	18	-
Tjänstebilar	80	80	-	522	-	-
Kontorsutrustning	23	23	21	25	-	-
Summa	455	443	191	697	18	0

Koncernen är part som leasetagare i ett fåtal operationella leasingkontrakt omfattande arbetsfordon och -utrustning, tjänstebilar och kontorsutrustning. Uppgivna värden för 2018 och framåt avser avtalad kostnad för befintliga kontrakt avtalsperioden ut. Genomsnittlig återstående kontraktstid är cirka 20 månader.

Not 10 Personalkostnader, medelantal anställda, fördelning kvinnor och män, löner och andra ersättningar

Medelantalet anställda under året med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Män	10	6	0	1
Kvinnor	7	8	0	0
Totalt	17	14	0	1

För fördelning av anställda på verksamheter se not 3 Rörelsesegment.

Antal personer anställda på balansdagen med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Män	9	7	0	1
Kvinnor	8	8	0	0
Totalt	17	15	0	1

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Löner och andra ersättningar:				
Styrelse	131	426	131	426
(varav tantiem)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktör	254	1 505	150	1 505
(varav tantiem)	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga anställda	5 677	4 535	0	0
(varav tantiem)	(0)	(0)	(0)	(0)
Totala löner och andra ersättningar	6 062	6 466	281	1 931
(varav tantiem)	(0)	(0)	(0)	(0)
Sociala kostnader och pensionskostnader:				
Styrelse	17	0	17	0
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktör	80	500	48	500
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga anställda	2 739	2 256	0	0
(varav pensionskostnader)	(4 614)	(274)	(0)	(0)
Totala sociala kostnader enligt lag och avtal samt pensionskostnader	2 836	2 756	65	500
(varav pensionskostnader)	(4 614)	(274)	(0)	(0)
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	8 898	9 222	346	2 431

På årsstämman i moderbolaget i april 2017 beslutades att ingen ersättning ska utgå till styrelsens ledamöter. Styrelsens ledamöter erhåller istället ersättning för styrelsearbete i moderbolaget.

Koncernens personal är anställda i dotterbolaget Mitt Alby AB.

Not 10 För anställda utgår pension enligt ITP och liknande kollektiva planer. Pensionskostnad bokförs vid betalning av fakturerad avgift. Pensionsplan för övriga anställda behandlas som avgiftsbunden. forts. Koncernen har inga åtaganden för ersättningar till anställda efter avslutad anställning.

Se även Not 5 Transaktioner med närstående med uppgift om arvode för konsultativa tjänster utförda av styrelseledamöter fakturerat via bolag.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Antal styrelseledamöter	5	6	5	6
- varav kvinnor	2	2	2	2
Antal övriga befattningshavare inklusive vd	1	1	1	1
- varav kvinnor	0	0	0	0

Not 11 Upplysning om revisors arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ernst & Young AB				
- revisionsuppdraget	411	300	249	120
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
- skatterådgivning	173	-	31	-
- övriga tjänster	-	37	-	19
Summa	584	337	280	139

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag. Belopp anges exkluderat mervärdesskatt.

Not 12 Realiserad värdeförändring försäljning fastighet

Under 2016 avstyckades två områden från befintlig förvaltningsfastighet och bildade egna fastigheter som senare avyttrades till externa parter. Fastigheterna såldes för en total köpeskilling om 37 350 tkr efter avdrag för kostnader relaterade till försäljningarna. Redovisat realisationsresultat 2016 från dessa försäljningar var 12 028 tkr. Se moderbolagets årsredovisning 2016 för ytterligare information.

Not 13 Orealiserade värdeförändringar i resultatet

Förvaltningsfastighet	Koncernen	
	2017	2016
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet	170 619	151 592
Summa	170 619	151 592

Årets orealiserade värdeförändring motsvarar 13 procent (13) av ingående redovisat värde på motsvarande förvaltningsfastighet och beror huvudsakligen på observerade sänkta avkastningskrav på marknaden för bostadsfastigheter men även på bedömt framtida utfall av genomförda och planerade standardhöjande renoveringsarbeten.

Orealiserad värdeförändring är fastighetens bedömda värdeökning utöver årets tillkommande utgifter på fastigheten som bedöms värdehöjande och därmed aktiverats. Fastigheten har värderats av extern auktoriserad värderingsman. För information om året värderingsprocess se not 18 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde.

Derivatinstrument	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Orealiserad värdeförändring finansiella derivatinstrument	-12 872	-323	-12 869	-
Summa	-12 872	-323	-12 869	0

Årets negativa värdeförändring avser räntederivat tecknade i februari 2017 och förklaras av nedgång per balansdagen av långa marknadsräntor jämfört med ränteläget på tecknandedagen. För information om derivatens värdering och funktion se not 22 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen och not 30 Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen

Not 14 Engångskostnad förtida lösen obligationslån

Förtida lösen av obligationslån under 2016 innebar en engångskostnad om 12 618 tkr. Kostnaden avsåg dels ersättning till obligationsinnehavarna för förtida lösen enligt avtalade villkor om fyra procent av nominellt lånebelopp 200 mkr, dels kostnadsföring av vid lösentillfället aktiverat värde av lånekostnader för det lösta obligationslånet.

Not 15 Periodiserad kostnad för upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Periodiserad kostnad för upplåning	-2 510	-2 601	-1 358	-1 449
Summa	-2 510	-2 601	-1 358	-1 449

Utgifter i samband med upplåning av koncernens banklån och obligationslån periodiseras kostnadsmässigt linjärt över lånens avtalade löptid.

Not 16 Koncernbidrag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Erhållna koncernbidrag	-	-	27 500	38 400
Lämnade koncernbidrag	-4 500	-6 700	-4 500	-6 700
Summa	-4 500	-6 700	23 000	31 700

AJA Fastighets erhåller koncernbidrag om 27 500 tkr (38 400) från dotterföretaget Mitt Alby AB och lämnar koncernbidrag om 4 500 tkr (6 700) vidare till AJA Fastighets moderföretag Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som intäkt respektive kostnad under bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidragen erhålls och lämnas i skatteutjämnings syfte och för att finansiera AJA Fastighets negativa räntenetto. Se även not 26 Eget kapital.

Not 17 Redovisad skatt

Fördelning av årets redovisade skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-2 150	-15	-54	-6
Uppskjuten skatt	-37 301	-33 606	2 831	0
Redovisad inkomstskatt	-39 451	-33 621	2 777	-6

Följande komponenter ingår i skattekostnaden**Aktuell skatt avseende:**

Årets resultat	-1	-6	-1	-6
Tidigare års resultat	-2 149	-9	-53	-

Uppskjuten skatt avseende:

Underskottsavdrag	193	257	-	-
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar på				
- fastigheter	-1 552	-1 838	-	-
- räntederivat	-	-431	-	-
Återläggning i koncern av bokförd avskrivning byggnad	-	-495	-	-
Orealiserad värdeförändring fastighet	-38 175	-31 059	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	2 402	71	2 831	-
Avsättning till obeskattade reserver	-169	-111	-	-
Redovisad inkomstskatt	-39 451	-33 621	2 777	-6

Förklaring till årets redovisade skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	168 289	167 843	-12 865	28
Skatt enligt gällande skattesats 22,0%	-37 024	-36 925	2 830	-6
Korrigerig för definitiv skatteeffekt av:				
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1	-2	-	-
Skattepliktig ej redovisad intäkt	-	-76	-	-
Ej skattepliktigt realisationsresultat	-	3 410	-	-
Ej skattepliktiga intäkter övrigt	-	5	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-19	-18	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-1	-5	-	-
Korrigerig av redovisad skatt tidigare år	-2 406	-10	-53	-
Redovisad inkomstskatt	-39 451	-33 621	2 777	-6
Effektiv skatt, %	23,4	20,0	21,6	22,0

Redovisad inkomstskatt uppdelas i aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt betalas årligen baserad på skattepliktigt resultat enligt inlämnad inkomstdeklaration för juridisk person. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden för tillgångar och skulder (så kallad skattemässigt temporär skillnad) och kan komma att realiseras i framtiden.

Huvudsaklig skattekomponent är för koncernen uppskjuten skattekostnad hänförlig till redovisad realiserad värdeökning av förvaltningsfastighet.

Effektiv skatt är redovisad skatt i förhållande till resultat före skatt och kan avvika från nominell skatt 22 procent i och med att vissa kostnader i resultaträkningen inte är avdragsgilla eller att vissa intäkter i resultaträkningen inte är skattepliktiga. Även andra andra orsaker kan finnas till avvikande effektiv skatt.

För koncernen överstiger effektiv skatt för 2017 nominell skattesats huvudsakligen på grund av tillkommande aktuell skatt avseende fastighetsförsäljningar 2016.

Not 18 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat verkligt värde	1 325 000	1 185 000
Aktiverade investeringar	28 778	13 892
Omföring från pågående nyanläggning	603	-
Försäljning/utrangering	-	-25 484
Värdeförändring enligt extern värdering	170 619	151 592
Utgående redovisat verkligt värde	1 525 000	1 325 000

Varav fördelat anskaffningsvärde för mark 193 348 193 348

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Skattemässigt restvärde		
Byggnader	156 488	137 067
Mark	52 329	52 329
Summa	208 817	189 396

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden		
Byggnader	551 694	563 763
Mark	206 843	210 890
Summa	758 537	774 653

Koncernens fastighet förvärvades genom budgivning under senare delen av 2013. Vid första värderingstillfälle efter förvärvet värderades fastigheten i koncernen till överenskommet marknadsvärde vid förvärvet före nedsättning av köpeskillning med hänsyn till förvärvad latent skatt. Ingen extern värdering gjordes av fastigheten per 2013-12-31.

Värdering av fastigheten per balansdagen 2017-12-31 har utförts av Savills Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Förvaltningsfastigheten har värderats enligt nivå 3 i IFRS 13 värderingshierarki för värdering till verkligt värde. Ingen omklassificering har skett av fastigheten sedan tidigare år. Värderingen har beaktat bästa maximala användning av fastigheterna.

Vid värderingen analyseras fastighetens aktuella status, hyres- och marknadssituation. Vidare görs jämförelse med och analys av genomförda köp av fastigheter inom samma delmarknad.

Huvudmetod för värderingen har varit en så kallad kassaflödesanalys med årsvisa kassaflöden för en kalkylperiod om fem år och därefter ett beräknat restvärde. Samtliga beräknade till ett nuvärde per balansdagen 2017-12-31. Savills Sweden AB har gjort följande huvudsakliga antaganden avseende specifika kalkylparametrar:

- Inflationstakten har antagits till av Riksbanken förordade 2 procent (2) per år.
- Generell hyresutveckling för bostäder har bedömts till förmodat utfall för år 2018 för att därefter följa inflationen. Genomsnittlig hyresvärde uppgick för år 2017 till 976 kronor per kvadratmeter (955).
- För lokaler har hyresutvecklingen bedömts följa gällande kontrakt med indexuppräknig. Framtida hyror har i mindre omfattning anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.
- Fastighetskostnader baseras på för branschen schablonmässigt utfall för bostäder, lokaler, parkeringsplatser etcetera som hittills överstiger faktiskt utfall. Kostnaderna antas följa inflationen.
- Vägd vakansgrad har antagits till 0,70 procent (0,85). För bostäder är den antagna vakansgraden 0,50 procent (0,50) motsvarande hyresbortfall vid in- och utflyttning.
- Direktavkastningskrav vid beräkning av fastighetens restvärde, så kallad yield, har satts till 3,67 procent (4,03).
- Kalkylränta för diskontering av framtida betalningsströmmar till ett nuvärde har satts till 5,74 procent (6,11).

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortprismetoden, vilket innebär att värdet bedöms utifrån jämförelse med priser för likartade byggrätter.

Förändring under perioden i det icke observerbara indata som tillämpats vid värderingen analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från den externa värderaren.

Enligt Savills Sweden ABs beräkning implicerar utförd värdering en direktavkastning på fastigheten inberäknat bedömt investeringsbehov om 3,09 procent (3,28) för första kalkylåret och en direktavkastning om 3,80 procent (4,32) för det avslutande kalkylåret.

Risker

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden som kan uppnås vid en viss värderingstidpunkt. Det verkliga priset kan dock endast fastställas när en transaktion är genomförd och betald. Antaganden avseende specifika kalkylparametrar kan ha betydande påverkan på värdeutfallet.

Känslighetsanalys

Förändrat antagande för två väsentliga kalkylparametrar, förutsatt att endast den aktuella parametern ändras, ger enligt använd värderingsmodell följande utfall:

- Förändrat antagande avseende framtida yield med +/- 0,25 procentenheter ger värdeförändring -80 mkr/+80 mkr.
- Förändrat antagande avseende årlig hyresutveckling närmaste fem år +/- 0,50 procentenheter ger värdeförändring +50 mkr/-50 mkr.

Not 19 Övriga materiella anläggningstillgångar

	Pågående nyanläggningar och förskott avseende byggnader och mark		Inventarier och installationer		Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	603	0	7 278	6 267	7 881	6 267
Omföring till förvaltningsfastigheter	-603	-	-	-	-603	0
Anskaffning	-	603	678	1 027	678	1 630
Försäljning/utrangering	-	-	-	-16	0	-16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	603	7 956	7 278	7 956	7 881
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0	-2 142	-1 326	-2 142	-1 326
Försäljning/utrangering	-	-	-	13	0	13
Årets avskrivningar enligt plan	-	-	-950	-829	-950	-829
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0	-3 092	-2 142	-3 092	-2 142
Utgående redovisat värde	0	603	4 864	5 136	4 864	5 739
Avskrivningar enligt plan fördelas i resultaträkningen på:						
Fastighetskostnader	-	-	-442	-442	-442	-442
Central administration och utveckling	-	-	-384	-387	-384	-387

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget		Antal andelar	Kapital- andel %	Bokfört värde
	2017-12-31	2016-12-31			
Ingående anskaffningsvärde					260 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					260 050
Utgående ackumulerade nedskrivningar					0
Utgående redovisat värde					260 050
<i>Direkt ägda dotterbolag</i>					
Företagsnamn					
Mitt Alby AB			10 000	100,00%	260 050
					260 050
<i>Direkt ägda dotterbolag</i>					
Företagsnamn					
Mitt Alby AB			556931-8271	Botkyrka	Årets resultat -642 Totalt eget kapital 281 790

Not 21 Andra långfristiga andelar

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 620	0
Anskaffning	0	2 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 620	2 620
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	2 620	2 620

I anslutning till försäljning av fastighet till bostadsrättsförening 2016 förvärvade koncernföretaget Mitt Alby AB andelar i den nybildade bostadsrättsföreningen omfattande två bostadsrätter som hyrs av de vid bildandet boende hyresgästerna. Innehaven avyttras vid lämpligt tillfälle och värderas i bokslutet till anskaffningsvärde som bedöms understiga marknadsvärde.

Not 22 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat verkligt värde	4	327
Förändring marknadsvärde	-4	-323
Redovisat verkligt värde	0	4

Typ av tillgång	Koncernen Redovisat värde	
	2017-12-31	2016-12-31
Finansiella derivatinstrument	0	4
Marknadsvärde	0	4
Förfalldatum	2018-11-21	2018-11-21

Koncernen har ingått ett räntederivatavtal så kallat räntetak kopplat till och med samma löptid som koncernens banklån. Räntederivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av ränta på banklånet inte kommer att överstiga 2,20%. Premie för räntederivatet har betalats vid avtalets ingång. Verkligt värde för räntederivatet överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde i koncernen. Värdering till verkligt värde har utförts av SEB. Värdet kan inte komma att understiga noll kronor vilket också blir derivatets värde vid förfalldatum.

Värdering av koncernens innehav av derivat har skett i enlighet med nivå 2 i IFRS 13 värderingshierarki för värdering till verkligt värde. Ingen omklassificering av derivat har skett sedan föregående år.

Not 23 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	1 116	1 219	0	0
Årets förändring:				
Uppskjuten skatt årets underskott	193	257	-	-
Uppskjuten skatt temporär skillnad				
- realiserad värdeförändring finansiella derivat	2 402	-360	2 831	-
Utgående redovisat värde	3 711	1 116	2 831	0

Uppskjutna skattefordringar är hänförliga till följande poster:

Underskottsavdrag i juridisk person	450	257	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	3 261	859	2 831	-
Utgående redovisat värde	3 711	1 116	2 831	0

Koncernen har uppskjutna skattefordringar för underskottsavdrag samt för realiserad värdenedgång på koncernens innehav av finansiella derivat i form av ränte-swappar och av så kallat räntetak. Bedömning av aktiverat värde för uppskjuten skatteford avseende underskottsavdrag har skett på balansdagen.

Not 24 Hyres-, kundfordringar och övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar i fastighetsverksamheten	334	123	-	-
Inbetald preliminärskatt	53	100	53	100
Övriga rörelsefordringar	350	88	61	1
Summa	737	311	114	101

Kundfordringar och övriga fordringar är normala fordringar uppkomna i den bedrivna verksamheten med kort förväntad förfallotid och redovisas till nominella belopp.

Fordringar har upptagits till det värde som förväntas inbetalas efter individuell reservering för kreditrisk.

Hyres- och kundfordringar i fastighetsverksamheten före och efter reservering för osäker fordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Hyres- och kundfordringar, brutto	459	392	0	0
Reservering för osäker fordran:				
Ingående reservering	-269	-371	-	-
Tidigare reserverad fordran som konstaterats definitiv	202	338	-	-
Inbetald tidigare reserverad fordran	45	40	-	-
Årets nya reservering	-103	-276	-	-
Utgående reservering	-125	-269	0	0
Redovisat värde hyres- och kundfordringar i fastighetsverksamheten	334	123	0	0

Not 24 Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar och övriga fordringar i koncernen före och efter reservering för kreditrisk:
forts.

Förfallotid	Koncernen		Koncernen 2017-12-31
	Nom. belopp	Reservering	
Ej förfallna	470	-	470
1-30 dagar	110	-	110
31-62 dagar	46	-	46
63 dagar eller fler	236	-125	111
Summa	862	-125	737

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter	-	470	-	-
Förutbetald ränta	630	228	-	-
Förutbetald amortering	-	2 325	-	-
Förutbetald försäkring	878	688	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	451	624	-	31
Summa	1 959	4 335	0	31

Not 26 Eget kapital

Eget kapital i AJA Fastighets och i koncernen består av aktiekapital och överkursfond tillförda av moderbolagets ägare samt av balanserade vinstmedel inklusive årets resultat intjänade av moderbolaget samt av koncernföretagen efter det att eventuellt realiserat resultat av koncerninterna transaktioner blivit eliminerade.

Årets förändring av eget kapital i AJA Fastighets utgörs av årets resultat tillika totalresultat -10 088 tkr (22). Eget kapital i koncern är på balansdagen 727 673 tkr (598 835). För koncernen utgörs årets förändring av eget kapital av årets resultat tillika totalresultat 128 838 tkr (134 223).

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel i moderbolaget om 77 407 527 kronor. Styrelsen föreslår att 0 kronor (0) utdelas till aktieägarna och att resterande belopp 77 407 527 kronor överförs i ny räkning.

Not 27 Aktiekapital

Aktiekapitalets utveckling och fördelning framgår av följande tabell:

Aktieslag	Aktie- kapital	Antal aktier	Kvot- värde	Antal röster per aktie
A-aktier 2013-12-31	1 000 000	10 000	100,00	1
A-aktier 2014-12-31	1 000 000	10 000	100,00	1
A-aktier 2015-12-31	1 000 000	10 000	100,00	1
A-aktier 2016-12-31	1 000 000	10 000	100,00	1
A-aktier 2017-12-31	1 000 000	10 000	100,00	1
				Antal röster totalt:
Totalt per 2017-12-31	1 000 000	10 000	100,00	10 000

Not 28 Skulder fördelade efter förfallotid

Förfallotid för skulder per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	-	9 300	-	-
Ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	33 121	25 470	14 617	9 343
Kortfristiga skulder att betala	33 121	34 770	14 617	9 343
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan ett och två år	-	427 800	-	-
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan två och tre år	-	-	-	-
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan tre och fyra år	250 000	-	250 000	-
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter fyra år	485 000	250 000	-	250 000
Långfristiga skulder att betala	735 000	677 800	250 000	250 000
Kortfristiga skulder som inte ska betalas	7 358	7 578	-	-
Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämd framtida förfallotidpunkt	186 363	131 491	8 456	-5 771
Summa kort- och långfristiga skulder på balansdagen	961 842	851 639	273 073	253 572

Kortfristiga skulder som inte ska betalas är skuldförda förutbetalda hyresintäkter per balansdagen avseende kommande hyresperiod och som inte ska betalas.

Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämd framtida förfallotidpunkt är avsättningar, derivat eller uppskjuten skatteskuld och som vid förekomst redovisas separat. Här inkluderas även balanserad kostnad för upplåning som är betald men där ännu ej kostnadsfört belopp nettoredo visas mot motsvarande långfristiga lån. Se även not 29 Räntebärande skulder.

Not 29 Räntebärande skulder

Långfristiga lån	Redovisat värde 2017-12-31	Redovisat värde 2016-12-31	Amortering	Räntetyp	Genomsnittlig ränta 2017, %	Förfalltidpunkt
Koncernen						
Långfristiga fastighetslån						
Obligationslån nominellt	250 000	250 000		Fast	4,65	april 2021
Balanserad utgift för upplåning	-4 413	-5 771				
Obligationslån	245 587	244 229				
Banklån nominellt	485 000	427 800		Rörlig	1,34	nov 2024
Balanserad utgift för upplåning	-1 726	-2 477				
Skulder till kreditinstitut	483 274	425 323				
Kortfristiga lån						
Kortfristig del av långfristigt banklån	-	9 300		Rörlig	1,34	
Skulder till kreditinstitut	0	9 300				
Redovisat upplupet anskaffningsvärde för räntebärande skulder	728 861	678 852				

Obligationslånet är amorteringsfritt och löper med rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter), motsvarande marknadsränta vid emissionstillfället.

Banklånet är från november 2017, då det omförhandlades amorteringsfritt, och löper utöver fast marginal till banken med rörlig ränta i förhållande till STIBOR 30 dagar. Banklånet har under året utökats med 57,2 mkr.

Fastighetslånen har under 2017 räntesäkrats genom avtal om så kallade ränteswapar. Sedan 2013 finns även avtal om räntetak kopplat till banklånet. Se not 22 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen och not 30 Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen för ytterligare information om ingångna räntesäkringar.

Balanserad utgift för lånens upptagande netto redovisas mot lånen och periodiseras kostnadmässigt över lånens löptid enligt direktiv för redovisning av upplupet anskaffningsvärde.

Not 30 Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernen valde i februari 2017 att räntesäkra låneportföljen genom att ingå avtal om så kallade ränteswapar om totalt 600 miljoner SEK. Räntesäkringen motsvarar cirka 82 procent av den totala låneportföljen inom fastighetsverksamheten.

Avtalen har ingåtts på följande löptider:

- 120 miljoner SEK löper till 2024-01-29
- 40 miljoner SEK löper till 2025-01-29
- 80 miljoner SEK löper till 2025-02-21
- 40 miljoner SEK löper till 2026-01-29
- 80 miljoner SEK löper till 2026-02-23
- 240 miljoner SEK löper till 2027-01-29

Ränteswap-avtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal understigande 4 procent. Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är 1,16 procent samt negativ STIBOR. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår per årsskiftet till cirka 7 år. För 2017 har koncernen betalat 8 538 tkr (0) i swap-marginal, vilket uppräknat till årsvärde är en god approximation av kommande års löpande betalningar.

Avtal om ränteswapar utgör finansiella derivat och redovisas över resultaträkningen till bedömt marknadsvärde som ger en god uppskattning av storleken på den betalning koncernen skulle behöva ersätta avtalsmotparten med, alternativt erhålla från avtalsmotparten, för det fall avtalen skulle avslutas i förtid per balansdagen. Per balansdagen har detta åtagande värderats till 12 869 tkr (N/A) och redovisas under långfristiga skulder.

Denna redovisade skuld kommer variera vid varje bokslutstillfälle, huvudsakligen beroende på bedömt framtida ränteläge och avtalens återstående löptid, och kommer att vara noll vid respektive avtals sluttidpunkt.

Not 31 Uppskjutna skatteskulder

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	139 737	106 235
Årets förändring:		
Uppskjuten skatt temporär skillnad		
- skattemässig avskrivning förvaltningsfastighet i juridisk person	1 553	1 838
- återlagda avskrivningar förvaltningsfastighet i koncern	639	494
- orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	37 536	31 059
Årets avsättning obeskattade reserver	169	111
Utgående redovisat värde	179 634	139 737

Not 31
forts.

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjutna skatteskulder är hänförliga till följande poster:		
Förvaltningsfastighet		
- temporär skillnad i juridisk person	6 550	4 997
- återlagda avskrivningar i koncern	1 899	1 260
- realiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	170 142	132 606
Obeskattade reserver i koncernföretag	1 043	874
Summa	179 634	139 737

Temporär skillnad förvaltningsfastighet i juridisk person uppkommer av att skattemässigt tillåtna och utnyttjade avskrivningar på förvaltningsfastighet överstiger bokförda avskrivningar enligt plan.

Not 32 Leverantörsskulder och övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	12 646	7 458	-	31
Skuld fastighetsskatt	155	118	-	-
Personalrelaterade skulder	1 074	322	-	104
Övriga rörelseskulder	0	99	-	93
Utgående anskaffningsvärde	13 875	7 997	0	228

Not 33 Upplupna kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	589	402	-	-
Upplupna räntekostnader	3 042	1 970	3 042	-
Upplupna driftskostnader	1 787	6 907	-	-
Övriga upplupna kostnader	981	1 038	363	445
Utgående redovisat värde	6 399	10 317	3 405	445

Not 34 Betalda räntor och likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Under året inbetalda räntor	63	17	0	0
Under året utbetalda räntor	27 118	20 182	20 325	14 078

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och banktillgodohavanden i svenska kronor. Likvida medel inkluderar medel insatta på spärkonto för ställande av säkerhet för åtaganden i under året ingångna ränteswapavtal.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Redovisade likvida medel	150 618	110 352	29 133	32 922
Likvida medel insatta på spärkonto	-20 369	-	-	-
Tillgängliga likvida medel	130 249	110 352	29 133	32 922

Not 35 Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen				Ej kassaflödespåverkande		Koncernen
	2016-12-31	Nyupplåning	Amortering	Låneutgift	Periodiserad lånekostnad	Ackumulerad räntekostnad	
Obligationslån	244 229	-	-	-	1 358	-	245 587
Lån från kreditinstitut	434 623	57 200	-9 300	-401	1 152	-	483 274
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	678 852	57 200	-9 300	-401	2 510	0	728 862
	Moderbolaget				Ej kassaflödespåverkande		Moderbolaget
	2016-12-31	Nyupplåning	Amortering	Amortering	Periodiserad lånekostnad	Ackumulerad räntekostnad	
Obligationslån	244 229	-	-	-	1 358	-	245 587
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	244 229	0	0	0	1 358	0	0

Not 36 Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt IAS 39 i följande kategorier med tillhörande värderingsprinciper. För ytterligare information se not 1 Redovisningsprinciper avsnitt Finansiella instrument samt noter enligt nedan till respektive balanspost.

Koncernen	Tillgångar	Not	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen		Finansiella tillgångar som kan säljas		Låne- och kundfordringar		Totalt		Redovisas i resultaträkningen
			2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	Andra långfristiga andelar	21	-	-	2 620	2 620	-	-	2 620	2 620	Övrigt totalresultat
	Andra långfristiga fordringar	22	0	4	-	-	-	-	0	4	Oreal värdeförändr
	Hyres- och kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	24	-	-	-	-	737	311	737	311	Rörelseresultat
	Likvida medel	34	-	-	-	-	150 618	110 352	150 618	110 352	
	Summa finansiella tillgångar		0	4	2 620	2 620	151 355	110 663	153 975	113 287	

Moderbolaget

		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	Fordringar på koncernföretag		-	-	-	-	-	59 352	48 963	Ränteutgifter
	Hyres- och kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	27	-	-	-	-	-	114	101	Rörelseresultat
	Likvida medel	35	-	-	-	-	-	29 133	32 922	
	Summa finansiella tillgångar		0	0	0	0	0	88 599	81 986	

Koncernen	Skulder	Not	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen		Andra finansiella skulder värderade till upplupet till upplupet anskaffningsvärde		Totalt		Redovisas i resultaträkningen		
			2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31			
	Derivat	30	12 869	-	-	-	-	12 869	0	Oreal värdeförändr	
	Räntebärande lån	28,29	-	-	728 861	669 552	-	-	728 861	669 552	Räntekostnader
	Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	32	-	-	13 286	7 997	-	-	13 286	7 997	Rörelseresultat
	Skulder inkomstskatt		-	-	2 044	120	-	-	2 044	120	Redovisad skatt
	Summa finansiella skulder		12 869	0	744 191	677 669	0	0	757 060	677 669	

Moderbolaget

		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31		
	Derivat	30	12 869	-	-	-	-	12 869	0	Orealis värdeförändr	
	Räntebärande lån	28,29	-	-	245 587	244 229	-	-	245 587	244 229	Räntekostnader
	Skulder till koncernföretag		-	-	11 212	8 670	-	-	11 212	8 670	Räntekostnader
	Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	32	-	-	0	228	-	-	0	228	Rörelseresultat
	Skulder inkomstskatt		-	-	1	0	-	-	1	0	
	Summa finansiella skulder		12 869	0	256 800	253 127	0	0	269 669	253 127	

Koncernen bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder.

Not 37 Ställda säkerheter för räntebärande skulder och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Lån från kreditinstitut				
Pantsatta aktier i dotterbolag	-	285 617	-	285 617
Fastighetsinteckning	485 000	465 000	-	-
Pantsatta likvida medel för fullgörande av avtal om ränteswap	20 400	-	-	-
Garantibelopp, Fastigo	90	89	-	-
Utgående redovisat värde	505 490	750 706	0	285 617

Moderbolaget har under året pantsatt likvida medel som säkerhet för fullgörande av skyldigheter enligt ingångna avtal om ränteswapar.

Dotterbolaget Mitt Alby AB har intecknat fastigheten Albyberget 5 till säkerhet för erhållet banklån.

Andra ansvars- eller eventalförpliktelser har inte identifierats i koncernen eller moderbolaget.

Not 38 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter balansdagen.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Norsborg den 23 mars 2018

Marcus Trummer
Styrelseordförande

Hidayet Tercan
Styrelseledamot

Lars Magnusson
Styrelseledamot

Anders Hörnvist
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Vd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2018
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB, org.nr 556734-5805

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 16-18. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-53 i detta dokument.

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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 16-18. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över resultat och totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
<p>Koncernens förvaltningsfastighet redovisas till verkligt värde och fastighetsbeståndet i koncernen värderades den 31 december 2017 till 1 525 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2017 har koncernens förvaltningsfastighet värderats av extern värderare. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastighetens direktavkastningskrav bedöms utifrån fastighetens unika och individuella risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter som kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning anser vi att detta är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av i årsredovisningen i Förvaltningsberättelsen under rubriken Värdeförändringar på sid 8, under rubriken Fastighetens marknadsvärde på sid 9, under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer på sid 14, i not 1 på sid 27, 32 och 33 samt i not 18 på sid 46.</p>	<p>I vår revision har vi utvärderat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av vår värderingsexpertis har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader mot externa data i form av genomförda transaktioner i liknande bestånd. Vi har granskat ändamålsenligheten i lämnade upplysningar i de finansiella rapporterna.</p>

Inkomstskatter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
<p>Skattekostnaden enligt resultaträkningen uppgår till 33 mkr. Koncernen redovisar 4 mkr som uppskjuten skattefordran och 180 mkr som uppskjuten skatteskuld. Beskrivningen av aktuell skatt och uppskjuten skatt framgår i årsredovisningen sidorna 8 och 15 samt not 1 sid 31-32 och noterna 17 och 23 och 31.</p> <p>Redovisning och beräkning av uppskjuten skatt är komplex och innehåller hög grad av antaganden och bedömningar. Bland dessa kan nämnas förekomsten av förlustavdrag, skattemässiga avskrivningar, avdragsgilla ombyggnationer, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter. Med anledning av de bedömningar och antaganden som görs i samband med beräkning av uppskjuten skatt och som kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning bedömer vi detta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.</p>	<p>I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för beräkning av uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har granskat ändamålsenligheten i lämnade upplysningar i de finansiella rapporterna.</p>

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-4 och 58-61. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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, medelförvaltningen 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 medelförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns svar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 16-18 för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB utsågs till Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 25 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan 18 juni 2013.

Stockholm 23 mars 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

STYRELSENS LEDAMÖTER



Marcus Trummer

Ordförande: Sedan 2017

Ledamot: Sedan 2013

Ålder: Född 1980

Marcus Trummer arbetar med investeringar, corporate finance och affärsutveckling, genom sitt eget företag och som oberoende styrelseledamot. Marcus Trummer var tidigare vd för ett investmentbolag.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom industriell ekonomi från KTH samt Ekonomie magisterexamen från Stockholms Universitet.

Styrelseuppdrag: Ledamot i Gosh AB, Valarca AB, MATRS Advisory AB och suppleant i Student Competitions AB.

Tidigare styrelseuppdrag: Ledamot i LBO Invest AB och Autus Invest AB, bland andra.



Charlotte Bergman

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1963

Charlotte Bergman är vd på ELU Konsult AB. Tidigare vd för AB Strängbetong, tidigare avdelningschef på KF Fastigheter, flertal ledande positioner på NCC och Swerock.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom industriell ekonomi från Tekniska högskolan vid Linköpings universitet.

Styrelseuppdrag: Ledamot i ELU Konsult AB, FastPartner AB, Svevia AB och Sandbäcken Invest Group Holding AB, bland andra.

Tidigare styrelseuppdrag: Ledamot i Svensk Betong Service AB, suppleant i CBI Betonginstitutet AB och Tonful AB, bland andra.



Lars Magnusson

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1949

Lars Magnusson var tidigare generaldirektör för Statens Bostadskreditnämnd (numera del av Boverket) och utnämnd till regeringens särskilda utredare för hur en mer effektiv planerings- och byggprocess kan uppnås.

Utbildning: Civilingenjörsexamen från KTH

Styrelseuppdrag: Ledamot i AB Riddaregatan och suppleant i Sturekatten AB, bland andra.

Tidigare styrelseuppdrag: Ledamot i AB Livered 1:23.



Anders Hörnqvist

Ledamot: Sedan 2013
Född: 1966

Anders Hörnqvist är vd på Värmdöbestäder. Tidigare vd på Corner Property Partners AB, chef för den nordiska asset management-verksamheten vid The Carlyle Group, dessförinnan vice vd och fastighetschef på Fabege AB, fastighetschef på Wihlborgs Fastigheter AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom fastighetsekonomi från KTH

Styrelseuppdrag: Ordförande i Corner Project Management AB, ledamot i IQS Energi Komfort AB, Norstone Group AB och suppleant i Corner PP AB.

Tidigare styrelseuppdrag: Ordförande i AB Norrlandsinvest, bland andra.



Hidayet Tercan Sidea

Ledamot: Sedan 2013
Född: 1971

Hidayet Tercan Sidea är entreprenör, föreläsare och debattör. Hon har bland annat grundat vårdbemänningsföretaget Zemrete AB, och har sedan länge haft ett stort intresse för och har haft styrelseuppdrag i flera ideella organisationer, däribland SOS Barnbyar.

Utbildning: Kurs i företagsekonomi på IFL vid Handelshögskolan i Stockholm samt flertalet chefs- och ledarskapsutbildningar.

Styrelseuppdrag: Ledamot i AQ Group AB, Nividas AB, HTS Holding AB och SOS Barnbyar, bland andra.

Tidigare styrelseuppdrag: Ledamot i My Academy Sweden AB, Stiftelsen Friends och Stadsmissionen, bland andra.

FLERÅRSÖVERSIKT NYCKELTAL FÖR KONCERNEN MED DEFINITIONER

Koncernen - flerårsöversikt

		2017	2016	2015	2014
	Tkr	jan - dec	jan - dec	jan - dec	jan - dec
Resultatposter					
Fastighetsverksamhet					
Nettoomsättning		102 625	102 039	101 270	98 019
Driftsnetto		58 653	59 535	60 181	60 276
Bruttoresultat		58 398	59 535	60 181	60 276
Förvaltningsresultat		44 607	46 631	48 057	49 118
Resultat från värdeförändringar		157 747	163 297	153 635	267 881
Räntenetto		-18 517	-20 165	-23 818	-29 245
Övriga finansiella poster		-11 048	-15 219	-2 875	-2 566
Resultat efter finansiella poster		172 789	174 543	174 999	285 188
Koncernens resultat och totalresultat		128 838	134 223	130 257	222 235
Balansposter					
Tkr					
Förvaltningsfastighet		1 525 000	1 325 000	1 185 000	1 020 000
Övriga anläggningstillgångar		10 957	9 478	6 487	6 705
Rörelsefordringar		2 702	5 643	4 029	5 208
Likvida medel		150 618	110 352	37 552	28 499
Eget kapital - moderföretagets ägare		727 673	598 835	464 612	326 356
Uppskjuten skatteskuld		179 396	139 737	106 235	69 301
Räntebärande lån		735 000	687 100	646 400	655 700
Finansiella derivat		12 869	N/A	N/A	N/A
Rörelseskulder		34 340	24 801	15 821	9 056
Balansomslutning		1 689 278	1 450 474	1 233 068	1 060 412

Koncernen - nyckeltal

		2017	2016	2015	2014
	Definition	jan - dec	jan - dec	jan - dec	jan - dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar area, kvm	1.	105 069	105 069	107 231	106 741
Hyresvärde per kvm, kr	2.	976	955	949	921
Fastighetskostnader per kvm, kr	3.	381	370	355	327
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	13 800	11 897	10 351	9 181
Direktavkastning, %	5.	4,1	4,9	5,4	6,2
Överskottsgrad, %	6.	57,2	58,3	59,4	61,5
Förvaltningsmarginal, %	7.	43,3	45,0	47,5	50,1
Finansiella nyckeltal					
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	8.	22 223	27 196	29 990	25 330
Investeringar i fastigheter, tkr		28 778	13 892	11 168	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	9.	584 382	576 748	608 848	627 201
Årsränta banklån fastigheter, %	10.	1,34	1,37	1,73	2,86
Årsränta obligationslån, %	10.	4,65	5,66	8,00	8,00
Årsränta fastighetslån inkl swap-ränta, %	11.	3,78	2,86	3,66	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	12.	2,46	2,36	2,05	1,70
Skuldsättningsgrad, ggr	13.	1,01	1,15	1,39	2,01
Belåningsgrad fastighet, %	14.	48,2	51,9	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	15.	43,1	41,3	37,7	30,8

Definitioner till nyckeltal

1. Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/parkeringsplatser per balansdagen.
2. Hyresintäkter exkluderat garage/parkeringsplatser före avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
3. Fastighetskostnader exkluderat fastighetsskatt och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
4. Fastigheternas redovisade värde exkluderat byggrätter i förhållande till uthyrningsbar area per balansdagen.
5. Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas redovisade värde per balansdagen exkluderat byggrätter.
6. Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
7. Rörelseresultat i fastighetsverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
8. Rörelseresultat minus betald skatt och betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
9. Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida kapitalplaceringar och andra likvida medel per balansdagen.
10. Banklånen respektive obligationslånen genomsnittliga räntesats i fastighetsverksamheten.
11. Vägd räntesats på banklån plus obligationslån i fastighetsverksamheten inkluderat swap-marginal.
12. Rörelseresultat efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och realisationsresultat i relation till räntebetalningar.
13. Räntebärande skulder i relation till redovisat totalt eget kapital per balansdagen.
14. Räntebärande skulder i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde per balansdagen.
15. Redovisat totalt eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar per balansdagen.