

Byggn:
A.J. Ahlström. 1895

HOLDING AB

2018

ÅRSREDOVISNING



Innehåll

Innehåll och finansiell kalender	3	Förvaltningsberättelse	25
Kort om Byggmästaren	4	Risker och osäkerhetsfaktorer	29
2018 i korthet	6	Bolagsstyrningsrapport	31
Ordförande- och vd-ord	8	Finansiella rapporter	33
Mitt-modellen och Var-dags-rum	12	Noter	41
Innehav	14	Årsredovisningens undertecknande	76
Fasticon	14	Revisionsberättelse	77
Case: Talangakademin	16	Styrelse och ledning	80
Green Landscaping	18		
Hembla	20		
Aktien och ägarna	21		
Nyckeltal och definitioner	22		
Substansvärde	23		
Flerårsöversikt	24		

FINANSIELL KALENDER 2019

Årsstämman äger rum den 6 maj 2019

Delårsrapport januari–mars: 15 maj

Delårsrapport januari–juni: 30 augusti

Delårsrapport januari–september: 15 november

Bokslutskommuniké: 28 februari 2020

Bolagets formella årsredovisning omfattar sidorna 25–75.

Aktieägarkontakt:

Stefan Dahlbo, vd

Tel 070-353 18 88

stefan.dahlbo@andersjahlstrom.se

Kort om Byggmästaren

Byggmästaren Anders J Ahlström Holding AB är ett investeringsbolag vars övergripande mål är att skapa långsiktiga värden för aktieägare likväl som för samhälle och andra intressenter. Fokus är främst investeringar i Sverige och övriga Norden, primärt små och medelstora bolag, noterade och onoterade.

De företag bolaget investerar i ska ha som ambition att kunna vara ledande inom sin marknadsnisch. Kapitalstrukturen optimeras för varje enskild investering och är i normalfallet stand-alone gentemot Byggmästaren. Långsiktigt kommer andelar ägas i 10–15 innehav.

MED RÖTTERNA I 1800-TALET

Byggmästarens rötter finns i den bygg- och fastighetsverksamhet som bolagets huvudägare Mikael Ahlströms farfars far Anders J Ahlström startade 1895 i Skåne. Anders J Ahlström var med och byggde Johanneskyrkan i Stockholm och hans äldste son, Herbert, utbildade sig till byggingenjör och fortsatte tillsammans med sina bröder i sin fars fotspår. Den företagartraditionen bärs nu vidare av Mikael Ahlström och företaget Byggmästaren.

Målet för bolaget ska uppnås genom fokus på human kapital, analys samt strukturerat arbete. Detta lägger grunden för investeringsbeslut som effektivt kan utnyttja Byggmästarens kapitalbas, samlade erfarenhet och kompetenta nätverk.

LÅNGSIKTIGT PERSPEKTIV

Att sätta kunden i centrum är en del av bolagets grundläggande filosofi och skapar avkastning för ägarna; nöjda kunder skapar aktieägarvärde, likväl som det lägger grunden för att kunna skapa värde för de anställda och samhället i stort.

Byggmästaren har indirekta kunder via de olika innehaven. Därför kommer denna övertygelse att präglar arbetet med de olika innehaven.

Aktivt ägande med medvetna och strukturerade beslut kan för de enskilda investeringarna exempelvis innebära aktivt arbete tillsammans med bolagets ledning eller tillsättning och uppföljning av styrelsen. Byggmästaren kan också aktivt stödja andra ägare eller entreprenörer i deras arbete givet att bolaget delar deras vision. I allt arbete lägger ett långsiktigt perspektiv grunden för värdeskapande.

SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING SEDAN 2014

+116%



Fasticons projekt Talang-Akademien bedriver bland annat verksamhet vid Frölunda Torg.



Fastigheten Mitt Alby avyttras och Byggmästaren omstruktureras till att bli ett investeringsbolag.



Green Landscaping är Nordens ledande aktör inom skötsel och finplanering av utemiljöer.

AKTIENS VÄRDE 31 DEC 2018

138 kr

EN ÖKNING MED 48% SEDAN 2017



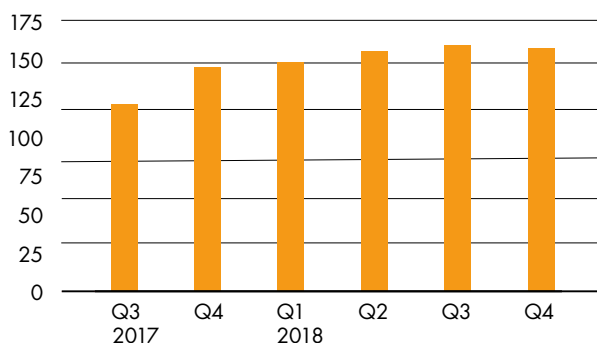
2018 i korthet

Byggmästarens verksamhetsinriktning förändras under året, från förvaltning och utveckling av fastigheter till investeringsbolag.

SUBSTANSVÄRDE 31 DEC 2018

1 099 mkr

SUBSTANSVÄRDE UTVECKLING 2017-2018, kr/aktie



JUSTERAT SUBSTANSVÄRDE PER TILGÅNG, mkr 2018-12-31

<i>Noterade portföljbolag:</i>	
Green Landscaping	213 924
Hembla	136 343
<i>Onoterade portföljbolag:</i>	
Fasticon	11 906
Likvida medel	561 936
Övriga tillgångar	174 620
Totalt justerat substansvärde	1 098 729

AVYTTRING AV MITT ALBY OCH FASTIGHETERNA PÅ ALBYBERGET

April

Den 26 april slutförs avyttringen av Mitt Alby AB. Aktierna överläts till Hembla AB (tidigare D. Carnegie & Co AB). Den preliminära köpeskillingen, uppgår till cirka 1 153 mkr, varav cirka 125 mkr erläggs genom B-aktier i D. Carnegie.

FÖRVÄRV AV GREEN LANDSCAPING AB

Juni

Under juni förvärvar Byggmästaren drygt 19 procent av aktierna i markskötselbolaget Green Landscaping AB, motsvarar aktier för knappt 146 mkr.

FÖRVÄRV AV STF INGENJÖRSUTBILDNING AB

Juni

Dotterbolaget Fasticon AB förvärvar per 1 juni samtliga aktier i utbildningsbolaget STF Ingenjörsutbildning AB. Köpeskillingen uppgår till 16 mkr på kassa- och skuldfri basis. Förvärvet syftar till att expandera Fasticons erbjudande inom kompetensförsörjning och till att också omfatta utbildning.

MARCUS TRUMMER VICE VD

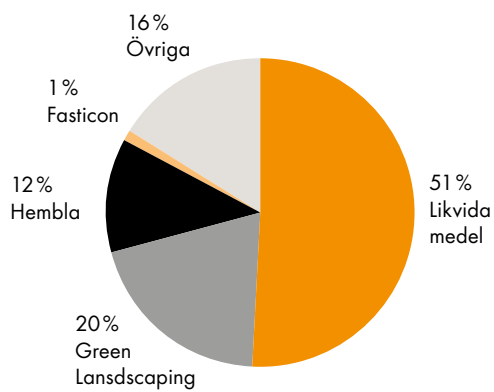
Augusti

Marcus Trummer utses till vice vd i Byggmästaren och lämnar sitt styrelseuppdrag i moderbolaget. Marcus har de senaste femton åren arbetat med investeringsverksamhet och affärsutveckling.





VÄRDET AV EN AKTIE I BYGGMÄSTAREN BESTÅR AV:



OMBILDNING TILL BRF-LÄGENHETER

December

I slutet av december genomförs en ombildning till brf-lägenheter, en del av överenskommelsen vid Byggmästarens försäljning av fastigheterna till Hembla AB. Ombildningen omfattar 124 lägenheter om 8 840 kvm bostadsyta.

Anslutningsgraden uppgår till drygt 60 procent. Byggmästaren har initialt lånat ut till bostadsrättsföreningens finansiering. I samband med affären förvärvar Byggmästaren 29 lägenheter för drygt 33 mkr. Lägenheterna är vakanta och avyttras successivt. Byggmästarens resultat från ombildningen uppskattas uppgå till 20-30 mkr.



Långsiktigt värdeskapande i fokus – även i framtiden

Bästa medaktieägare,

Under våren 2018 var det nästan fem år sedan vi förhandlade om och genomförde förvärvet av fastigheterna på Albyberget från Botkyrkabyggen och Botkyrka kommun. Listan på vad vi hade gjort och genomfört under de första åren kan göras lång. Samtalen och mötena med hyresgästerna om hur vi skulle kunna utveckla området var många. Viktigt var att tala med dem och inte om dem. Initiativen för att få ett än trevligare och tryggare område var många. Mitt-modellen som vi skapade låg som grund för detta arbete och har som viktigt budskap att det gäller ”var dag i vardagen”. För att åstadkomma förändring krävs närvaro och engagemang. Det gällde bland annat skapande av en kvinno förening, läxhjälp, nattvandringar, bildandet av cricketklubbar, upprustning av fotbollsplanerna, odlingar utanför husen, ny och förbättrad belysning, projekt Var-dags-rum, sommaraktiviteter för barn och ungdomar, praktikantplatser. Många av dessa projekt var bara möjliga tack vare alla de eldsjälar som deltagit och bidragit till att utveckla området. Samarbetet med kommunen var också centralt, liksom till exempel arbetet på Subtopia och det entreprenörskap som grundarna av Changers Hub visade.

Under 2017 och början av 2018 hade aktivitetsnivån med att utveckla fastigheterna på Albyberget samt att ytterligare förbättra driften varit hög. Vi hade börjat renovera tomställda lägenheter och knutit avtal med Hyresgästföreningen om villkoren för hyressättningen för dessa lägenheter, trapphusen var under modernisering och en ny Chief Social Officer hade anställts. Vi hade även tittat på ett antal förvärvsmöjligheter av andra miljonprogramsområden och varit med och bjudit på några. Intresset för dessa områden har under de senaste åren ökat kraftigt och avkastningskraven har sjunkit avsevärt. Det var med frustration, men inte överraskning, som vi såg att vi inte skulle kunna betala de priser som var aktuella.

ATT SÄLJA, ELLER INTE SÄLJA – DET VAR FRÅGAN

Sedan Byggmästaren förvärvade Albyberget 2013 hade det kommit många inviter att sälja, men det hade aldrig förts någon diskussion om det. Det hade varit lätt att säga nej. Men när D. Carnegie (namnändrat till Hembla) berättade vad de var beredda att betala och om sina visioner för området, som i stort överensstämde med våra, så var det ledningens och styrelsens plikt att analysera och diskutera det. Det ledde fram till att vi, efter förhandlingar, tackade ja till erbjudandet som även inkluderade möjligheten att teckna drygt en miljon aktier i en riktad nyemission i Hembla.

Men vårt engagemang i och för Alby och Botkyrka fortsätter. Bland annat instiftade vi, tillsammans med Hembla, Stiftelsen Mitt Alby med ändamål att på olika sätt, bland annat finansiellt, stötta ambitiösa personer, organisationer och företag i Botkyrka.

Vi hoppas och tror att vårt arbete med Albyberget, vår tro på miljonprogramsområden och att vi helhjärtat gillar Botkyrka och det driv som finns hos invånarna, positivt har bidragit till att andra fastighetsbolag och investerare ökat sitt intresse för Botkyrka och dess möjligheter.

Vi är glada att se det arbete som Hembla gör i den fortsatta utvecklingen av trivselen och tryggheten på Albyberget, samt deras planer för utveckling av området.

Efter mycket arbete kunde vi i december genomföra ombildningen till bostadsrätter av 124 lägenheter på Domarebacken på Albyberget. Arbetet hade pågått i långt över ett år och präglats av den osäkerhet som råder på bostadsmarknaden och av bankernas restriktioner för kreditgivning. Det var dock viktigt för oss att försöka få till stånd ombildningen eftersom det var en viktig del av avsiktsförklaringen med Botkyrka kommun och Botkyrkabyggen i samband med förvärvet 2013. Vi har dock nu på nära håll sett hur svårt många familjer har att få lån och hur icke fungerande kreditgivningen blivit även till i grunden sunda projekt. Om det under ett antal år har varit kreditgivning som varit alltför lössläppt, tyder mycket på att det nu blivit tvärtom. Varför går det ofta till ytterligheter? Det är på det sättet det byggs bubbler och skapas kriser.

Ombildningen har bidragit till att skapa mångfald i boendeformer på Albyberget. Ombildningen gav också många familjer möjlighet att för första gången fira nyår i sin egenägda bostad. Det har också bidragit till att många kommit in på bostadsmarknaden i Storstockholm. Initialt har Byggmästaren lånat ut cirka 100 miljoner kronor till bostadsrättsföreningen och några lägenhetsinnehavare samt förvärvat 29 lägenheter. Dessa lägenheter är vakanta och kommer succesivt att säljas.

För närvarande har många av de svenska bostadsutvecklarna det kämpigt. Efter många, onaturligt, bra år är de nu tillbaka till verkligheten. Det har varit alltför lätt att låna, vilket i sin tur har inneburit höga priser och mycket risktagande. När verkligheten kommer ikapp så har inte de senaste årens vinster byggt buffertar utan risktagandet har bara ökat. Att det är bostadsbrist i de svenska storstäderna råder det ingen tvekan om. Dock är frågan hur stor bostadsbristen är samt vilka priser och hyror de bostadsökande har råd med. Det går heller inte att sätta likhetstecken mellan bostadsökande och bostadslös. Vi har, bland annat på Albyberget, sett hur den otillåtna andrahandsuthyrningen gör att många familjer betalar alltför mycket för sitt boende och andra tjänar grova pengar på den misslyckade bostadspolitikerna. De flesta av dessa familjerna är bostadsökande, men de är inte bostadslösa. I samband med det amnestiprogram som riktades till andrahandshyresgäster som hyrde utan tillstånd från Mitt Alby och som vi genomförde 2015 blev allt detta väldigt tydligt.

Hur kan det komma som en överraskning att det behövs mer

bostäder i Stockholmsområdet? Det har varit inflyttning och ökande befolkning i årtionden. De svenska byggpriserna är i topp i EU. Var finns probleminsikten och visionen för den svenska bostadspolitikerna?

Mycket av den värdeökning som kom i Alby, skall vi vara ödmjuka och medge, kom främst tack vare den lågräntepolitik som Sverige och andra länder bedrivit i snart tio år. Detta har gagnat industrin, konsumenter, och framför allt fastighetsägare, inklusive alla allmännyttiga bolag, till exempel Botkyrkabyggen.

ÄR FESTEN ÖVER?

Under 2018 dämpades den ekonomiska tillväxten och en oro för avmattning växte fram. Under det fjärde kvartalet 2018 minskade faktiskt den svenska BNP för första gången sedan 2013. Sedan februari 2015 har Riksbanken haft en strategi med negativ ränta i syfte att försöka bidra till att öka inflationen. Riksbanken höjde dock, för första gången sedan sommaren 2011, decemberräntan med 0,25 procent. I placeringarna av våra likvida medel har vi tydligt sett effekterna av Riksbankens räntestrategi. Vi har under året, för delar av likviditeten, fått betala till bankerna lika mycket som det skulle kosta att låna. Detta kan inte vara annat än dysfunktionellt. Kortare perioder med negativ ränta kanske kan vara rätt, men knappast under så lång tid som nu har varit fallet. Vi som är uppväxta under högränteperioden på sjuttio–nittioalet har inte ens trott att räntan skulle kunna komma ner till nivåer kring noll, och absolut inte bli negativ, även om vi sett Japans försök att få igång ekonomin efter 80-talets problem.

Även i många andra länder har det varit stor osäkerhet kring räntepolitiken, även om räntorna i USA fortsatt upp under året. Det har under året varit stor oro kring många frågor. Det gäller handelskonflikter, Brexit, politisk osäkerhet och många andra frågetecken. Detta gäller inte minst hur vi skall komma tillrätta med de obalanser som finns på många håll. Många av dessa obalanser har skapats av att vi levt över våra tillgångar, detta gäller såväl länder, som företag och hushåll. Den låga räntan har hjälpt till att elda på brasan, men vid något tillfälle skall kalaset betalas.

I Sverige har vi genom årtionden kunnat fortsätta festa med hjälp av försvagad valuta.

ETT LAND MED UTMANINGAR, OCH FANTASTISKA MÖJLIGHETER

När vi, med några års mellanrum, växte upp i Helsingborg var man som svensk grundlurad om någon försökte växla en svensk krona mot en dansk på kursen en mot en. Idag skulle vi vara väldigt glada. Sedan 1970 har relationen mellan de två kronorna gått från 0,7 SEK mot en DKK till, i princip det

omvända, 1,4 SEK mot en DKK. 1970 låg Sverige i topp tre i den så kallade välståndsligan, mätt som BNP per capita. Vi hade då bara USA och Monaco framför oss. Danmark låg då åtta med Norge strax bakom på nionde plats. 2017 låg Sverige på elfte plats med Danmark framför oss på plats nio. Norge har, mycket tack vare oljefyndigheterna, avancerat kraftigt till en tredje plats. Schweiz och Luxemburg är nu högst upp på listan. På sextio- och sjuttioalet var kursen mot schweizerfrancen drygt en SEK, idag är den över nio SEK. Vilka funderingar ger detta? Sverige har som land fantastiska förutsättningar. Vi har en underbar och unik natur samt naturtillgångar. Vi har i grunden en bra utbildning och sjukvård, även om vi i dagsläget hamnat långt efter många andra länder. Vi är ett demokratiskt land med en relativt sett låg korruption.

Vi har egentligen bra förutsättningar för att vara ett land med stark framtidstro och högt västånd. Men var finns visionen för Sverige?

Under efterkrigstiden har det i Sverige byggts upp många företag, som har starka positioner över hela världen. Det är industribolag, läkemedelsbolag, tjänstebolag, handelsbolag, bolag i underhållningsindustrin, IT- och databolag med mera. Många är startade och drivna av fantastiska entreprenörer och företagsledare. Många av dessa bolag var oerhört viktiga för den svenska tillväxten och samhällsbyggandet. Vi har även idag ett flertal svenska företagsbyggare och -ledare som möts med stor respekt världen över.

VAR DAG, I VARDAGEN

En viktig faktor för den svenska framgången på sextio- och sjuttioalet var immigrationen och tillgången på arbetskraft. Under de senaste tio åren har immigrationen åter ökat samtidigt som vårt behov av arbetskraft är stort. Det kan dock vara svårt för många, inte minst nyanlända, ungdomar, personer med funktionsvariation och de som befinner sig utanför gemenskapen, att få det första jobbet – att komma in i gemenskapen. Många har en dröm, men vet inte hur de skall förverkliga den. Många har en utbildning från sitt hemland, men behöver bli bättre på svenska och att förstå kulturen. Någon kanske behöver en extra knuff för att lyckas ta det första steget in på arbetsmarknaden. Fasticon har identifierat att det finns ett stort behov av nya medarbetare inte minst inom fastighetssektorn och driver sedan drygt ett år projekt tillsammans med bland annat Tillväxtverket och ett antal fastighetsbolag för att identifiera och validera lämpliga kandidater för fastighetsbranschen. Kanske är det så att vi i Sverige tittar för mycket på människors brister och för lite på vad de faktiskt kan. På TalangAkademin, som projektet kallas, fokuserar vi på det sistnämnda och parar ihop jobbsökande med företag som kan erbjuda praktikplatser. Green Landscaping arbetar

med projektet Green Steps, som i stort har samma mål. Inom Hembla pågår ett stort antal projekt och social hållbarhet är en kärnpunkt i deras strategi. På Albyberget färdigställde de under hösten den permanenta konstinstallationen ”Var-dags-rum” och bjöd in alla hyresgästerna till vernissagen. Vi kommer att fortsätta ha Mitt-modellen som bas för vårt tänkande och arbete kring sociala projekt och projekt. Självklart kan det dock se olika ut beroende på bransch, område och andra förutsättningar.

REVOLUTIONEN HAR BLIVIT EN DEL AV VARDAGEN

Vi befinner oss sedan drygt 30 år i en teknisk och digital revolution. Under åren har utvecklingen förändrat förutsättningarna för att bedriva verksamheter och har skapat helt nya möjligheter. Bland annat är det nya möjligheter för kommunikation, effektivare informationsbehandling, distribution och även produktion. Nya, numera väl etablerade företag som Google, Amazon, Alibaba, Facebook, Spotify och Tesla har skapats. Många traditionella företag har kunnat dra nytta av utvecklingen och ytterligare stärkt sina positioner, medan vissa av de gamla företagen inte klarat omställningen och de nya förutsättningarna när deras existensberättigande har utmanats. Detta har fått till följd att många till och med fått stänga verksamheten. Det är därför av största vikt att ett företags ledning och styrelse har den digitala strategin högt upp på agendan.

VOLATILITET HAR BLIVIT EN VANA

Från toppen i slutet på augusti föll den svenska aktiemarknaden med över 17 procent och slutade, för första gången sedan 2011, på minus. 20 av de 30 största bolagen gick ner med över 20 procent. Svängningarna på aktiemarknaderna har under de senaste årtiondena blivit vardagsmat. Många är de år då vi haft stora svängningar varför 2018 snarare är att se som regel än undantag. För oss som långsiktig investerare som vill finna investeringar både på och utanför börsen kan perioder av turbulens skapa möjligheter, men för att kunna ta tillvara på dem gäller det att ständigt leta bolag som vi tror kan vara av intresse. Vi har därför använt det andra halvåret 2018, efter försäljningen av fastigheterna, till att träffa och analysera ett antal bolag. Vi har träffat ett stort antal företagsledare, ägare och entreprenörer men även rådgivare.

VÅRA 4M

Fokus i vårt sökande efter nya intressanta investeringsmöjligheter är bland annat på företag som kan dra nytta av demografiska trender och förändringar, urbaniseringen, den tekniska utvecklingen, ökande krav på säkerhet samt hur vi ska skapa ökad hållbarhet i olika produkter och samhälle.

I vår bedömning av företagen brukar vi dela upp analysen i olika delar.

Man - En viktig del rör människorna, man and woman, i och runt bolagen. I slutänden blir ett företag varken bättre eller sämre än de människor som arbetar i bolaget och ledningen är självklart central för att driva det på ett bra sätt. Ett företags framgång bygger på de människor som arbetar där. En styrelses viktigaste uppgift är att tillsätta och stötta den verkställande ledningen, och om det inte fungerar, vidta åtgärder.

Market - En annan del rör den marknad som bolagen verkar på. Det gäller att göra en bedömning av till exempel konkurrensen, bolagets position och marknadens tillväxt.

Moat - Bolag med starka positioner och där barriärerna är höga, eller vallgravarna djupa, kan vara av extra stort intresse.

Money - Slutligen gäller det att göra en bedömning av de finansiella nyckeltalen, framtidsutsikterna och värderingen. I slutänden kommer det ner till att bedöma förvärvspriset, kassaflödet och kapitalbehovet.

Den nya ekonomin har i grunden inte ändrat på detta, även om det ständigt dyker upp värderingar som snarast kan liknas vid bubblor. Det gäller att äga välskötta företag, med en bra ledning, bra personal, bra marknadspositioner, en väl anpassad balansräkning och ett bra kassaflöde. Vid varje tidpunkt måste företagen visa varför de och deras produkter eller tjänster har ett existensberättigande. På aktiemarknaden kan ett bolags värde svänga i takt med marknaden. Det kan skapas perioder av överoptimism eller av alltför negativa förväntningar. För oss är det huvudsakligen en möjlighet att försöka se bortom dessa svängningar. Att försöka finna och investera i bolag där vi ser möjligheten att bidra till dess utveckling och att försöka hitta och utveckla de långsiktiga värdena i bolagen. Vi vill vara aktiva ägare och på så sätt bidra till att bygga bra, välskötta och lönsamma företag. Hur vi är aktiva kommer att skilja sig åt i olika situationer. Ofta blir det fråga om att delta i styrelsearbetet, men det kan i vissa fall komma att ske på andra sätt. Det kan finnas situationer som kräver andra agendor. Bra, välskötta och lönsamma företag, med en bra organisation och affärsidé, blir över tiden en bra placering. Men bara för att ett noterat bolags aktie under perioder kan gå bra innebär inte det att det i grunden behöver vara ett bra, välskött och lönsamt företag. Verkligheten kommer dock till slut att hinna i kapp.

Att vi inte har någon uttalad exitstrategi och att vi drömmer om att hitta de bolag vi aldrig vill sälja innebär inte att vi skall vara långsamma eller obenägna till förändring. Det innebär heller inte att vi inte kan sälja om vi tycker att värderingarna blivit alltför höga eller tror att en annan ägare kan driva bolaget bättre och därigenom kan värdera bolaget högre än vad vi gör.

ETT TYDLIGT UPPDRAG

Byggmästaren hade vid årsskiftet 364 miljoner kronor investerade i noterade bolag. Störst är innehavet i Green Landscaping som vi förvärvade i början av juni. Vi äger vid årsskiftet drygt 20 procent av bolaget och ser en stor potential i lönsamhets-

förbättringar samt organisk och förvärvad tillväxt. Bolaget är nordens ledande bolag inom skötsel och finplanering av utemiljöer. Branschen är i tillväxt och väldigt fragmenterad. I slutet på 2018 slutfördes förvärvet av den stora konkurrenten Svensk Markservice och koncernens årsomsättning uppgår nu till närmare 2 miljarder kronor. Mycket av arbetet under 2019 kommer att präglas av att integrera de förvärvade verksamheterna. Aktiekursen hade fram till årsskiftet stigit med cirka 25 procent sedan vårt förvärv och även börjat 2019 på ett positivt sätt. Vi tror att bolaget de senaste åren lagt grunden för en spännande framtid och det är också positivt att vd Johan Nordström och styrelsens ordförande Per Sjöstrand är stora aktieägare, 10,1 respektive 4,7 procent.

Även innehavet i Hembla har haft en positiv utveckling och bidragit till vår substansvärdetillväxt. Vid årsskiftet hade aktien gått från 123 kronor när vi förvärvade till 148 kronor. Kursuppgången har primärt drivits av en fortsatt god utveckling av värdet på fastighetsbeståndet och Hembblas ledningsarbete med att förädla beståndet och nya förvärv.

Vi gjorde under slutet på året en mindre investering i bolaget Azelio, som börsintroducerades i december. Investeringen skiljer sig från övriga genom att vi, åtminstone initialt, inte har för avsikt att vara direkt aktiva i arbetet som ägare, att den är relativt liten, drygt 20 miljoner kronor och att det är ett bolag i en utvecklingsfas. Azelio har utvecklat en lösning för koncentrerad solenergi med termisk lagring. Bolaget har sin inriktning mot geografiska områden med många soltimmar och där elnät saknas eller är svaga. Azelios produkter är i teststadiet men målet är att vara i kommersialiseringsfas under 2020 genom att kunna erbjuda en skalbar lösning för hållbar elektricitet dygnet runt till en låg kostnad. Investeringen har så här långt varit en kraftig besvikelse. Självklart är risken i denna investering hög, men vi hoppas att de möjligheter som finns ska möjliggöra att vi om något år är nöjda med vad Azelio skapat av produkter, värden och därtill bidragit till en positiv utveckling för många fattiga länder.

Sedan 2015 har vi varit huvudägare i Fasticon Kompetens. Under 2018 bytte holdingbolaget namn till enbart Fasticon och en utbildningsverksamhet, STF/BFAB, förvärvades. På så sätt har nästa steg i att vara en kompetenspartner tagits. Omsättningen för Fasticon har ökat från 75 miljoner kronor 2015 till att nu på årsbasis vara över 200 miljoner kronor. Under 2019 är det stort fokus på att fortsätta utveckla tjänsterna, att driva gemensamma utvecklingsprojekt mellan rekrytering, interim och utbildning samt framför allt att öka lönsamheten.

Sedan börsintroduktionen den 29 december 2014 har Byggmästarens aktiekurs gått från 58 till 138 kronor, det vill säga inklusive utdelning cirka 138 procent. Detta kan jämföras med SIX return index som under samma period gått upp med drygt 27 procent. Substansvärdet i Byggmästaren har ökat från 72 kronor den 31 december 2014 till 157 kronor den 31 december 2018, det vill säga med 118 procent. Under förra året ökade substansvärdet med 8,1 procent och aktiekursen

steg med 48 procent, medan den svenska börsen gick ner med cirka 8 procent.

Vårt uppdrag är att även i framtiden bidra till ett långsiktigt värdeskapande för er medaktieägare, men också för samhället.

Det är med stor ödmjukhet och entusiasm vi tar oss an denna uppgift och ert förtroende.

Vi ser fram emot att delta i utvecklingen av de bolag vi nu har investerat i och att göra ytterligare investeringar i intressanta företag som lägger grunden för långsiktigt god avkastning och värdeskapande.

Stefan Dahlbo
Vd och koncernchef

Mikael Ahlström
Styrelsens ordförande



Mitt-modellen

Att minska utanförskap, öka trygghet, och underlätta för att fler ska komma in på arbetsmarknaden. Mitt-modellen är i dag en integrerad del av Byggmästarens verksamhet.

Med bakgrund i Mitt-modellen som utvecklades under den tid då Byggmästaren via bolaget Mitt Alby, var verksam som fastighetsägare i Alby, tycker bolaget att det är viktigt att fortsätta bidra med sociala engagemang. I varje innehav utforskar vi hur Mitt-modellen kan göra nytta och tar med oss nya erfarenheter. Det ger ringar på vattnet och gör att vi kan sprida vår kunskap till nya geografiska områden och branscher.

– Vi visste vad målen var men hade inte tagit fram en modell från början. Modellen växte fram av det vi gjorde, tillsammans med boende och lokala aktörer. Mina första sex månader på Mitt Alby handlade mycket om att föra dialog med boende och aktiva på berget och i Botkyrka. Vi tog oss tid att lyssna, och försökte möta människor på deras villkor för att få höra allas röster, säger Gerda Larsson, tidigare Chief Social Officer på Byggmästaren.

En tidig insikt var vikten av ”öppen dörr”-policyn. Att kontoret fanns på plats i bostadsområdet och att de boende alltid var välkomna att titta förbi gav effekt. En förutsättning för att hitta och ta tillvara på goda idéer och engagerade människor i området var att sänka trösklarna för kontakt.

– Det är viktigt att de initiativ och idéer man väljer att satsa på har förankring bland de boende. Men det är inte nödvändigtvis så att duktiga och drivna människor alltid är bra på att sätta ihop en presentation med budget och årsplaner. Att uppmärksamma visionen och stötta och hjälpa till med det praktiska gjorde att många bra initiativ på Albyberget förverkligades, säger Gerda Larsson.

Människor som bor på en plats där de trivs tar bättre hand om den platsen. Det tankesättet kan appliceras inom många branscher. Att låta de människor som påverkas av resultatet, oavsett vad det handlar om, komma till tals och ha ett inflytande över utformningen är en nyckel till framgång.

Utöver att Mitt-Modellen i dag används i hela Byggmästarens verksamhet har bolaget, tillsammans med Hembla, grundat Stiftelsen Mitt Alby. Stiftelsen kommer långsiktigt att fortsätta det arbete som Mitt Alby startade. Till ordförande för stiftelsen har Gerda Larsson utsetts.

– Att arbetet drivs vidare är viktigt. Långsiktighet behövs i den här typen av satsningar. Mycket av arbetet bygger på förtroende och det tar tid att skapa, säger Gerda Larsson.



Var-dags-rum

Mitt bland husen på Albyberget lyser nya lampor. Det är inte vilka lampor som helst. I projektet Var-dags-rum har konstnärer, boende på berget och fastighetsägare samarbetat för att skapa en tryggare och mer jämställd utemiljö.

Genom medborgardialog har konstnärerna Karen Froede, Mikael Richter och Astrid Othelius lärt känna området, dess förutsättningar och utmaningar. Efter hand växte idén fram om att konstverk utformade som lampor, skulpturer och målningar på asfalten med mera skulle placeras ut över hela området.

– Bostadshuset ligger utplacerade i en ring och området mellan bildar en innergård. Vi ville få gården att kännas som en förlängning av de boendes egna vardagsrum. Genom att jobba mycket med belysningen



Utomhusbelysning på Albyberget för en tryggare miljö



ökar vi säkerheten och bygger en egen identitet för området, säger Karen Froede.

Konstverken invigdes hösten 2018. De lampor som ingår i samlingen ser alla olika ut. De är utformade för att likna lampor som finns i ett hem snarare än traditionell utebelysning. Lamporna och de andra konstverken är också utspridda på ett sådant sätt att oavsett var man är går det att se något av konstverken.

– Trygghetsaspekter har varit viktiga för oss och de boende. Istället för traditionell belysning där det är ljus om man står mitt i ljuskägglan och samtidigt mycket mörkt runtomkring har vi tagit fram alternativ som sprider ljuset över en större yta. Genom att göra så upplevs gångvägarna som mycket tryggare, säger Karen Froede.

Mottagandet i området har varit positivt och många av de boende har bidragit under processen och med hejarop under monteringen. Att ha konst i sin närmiljö kan också bidra till diskussioner och nya kontakter. Till skillnad från många andra ämnen finns det inga rätt och fel när det kommer till konst. Det öppnar upp för dialog.

– Vi ville jobba med små gester och en varm omtänksam ton. De som bor på Albyberget har konsten utanför fönstret hela tiden och det måste man ha med sig i utformandet. Genom att jobba med subtila detaljer hoppas vi att de boende kan upptäcka nya saker i konstverken under en lång tid framöver, säger Mikael Richter.

Fasticon

Fasticon är den marknadsledande kompetensförsörjaren för fastighetsbranschen och delar av samhällsbyggnadssektorn. Djup branschkunskap gör att bolaget förstår kundernas kompetensbehov. Fasticon jobbar rikstäckande och har kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Konsultverksamheten Fasticon AB förvärvades under våren 2015. Fasticon ägs till 60,3 procent av Byggmästaren. Resterade 39,7 procent av Fasticon AB ägs av styrelsens ledamöter och vissa nyckelpersoner.

I Fasticonkoncernen ingår bolagen Fasticon Kompetens, Fasticon Support och den under året förvärvade verksamheten STF Ingenjörutbildning AB med dotterbolaget BFAB.

Fasticon Kompetens och Fasticon Support är verksamma inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar. Bolagen matchar uppdragsgivare och kandidater vid rekrytering, karriärväxling, kompetensanalys, interim- eller bemanningsuppdrag. Den nyförvärvade bolagen STF och BFAB erbjuder utbildningsprodukter för kompetensutveckling.

Bolagen har ett starkt varumärke och är den största aktören i sin bransch, med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Rörelseresultatet har sedan starten varit kontinuerligt positivt.

STF/BFAB bedriver vidareutbildningar för yrkesverksamma inom bland annat fastighet- och samhällsbyggnadssektorn, el och energi, industri, samt IT med kontor i Stockholm.

- Nettoomsättningen för Fasticon uppgick 2018 till 168,7 mkr (114,1). Övriga intäkter uppgick till 0 mkr (1,3). Konsultverksamheten har haft god efterfrågan och beläggning.
- Verksamhetens bruttoreultat för 2018 blev 43,3 mkr (33,4) vilket motsvarar en bruttomarginal om 25,7 procent (29,3). Bruttomarginalen påverkas negativt av att mixen av affären förändrats då tillväxten huvudsakligen sker i interimverksamheten som generellt har en lägre marginal än rekryteringsverksamheten.
- I och med förvärvet av STF/BFAB per 1 juni breddas Fasticons utbud till att även omfatta utbildningstjänster.
- Om utbildningsverksamheten hade ingått i Fasticons verksamhet under hela 2018 hade intäkterna uppgått till cirka 200 mkr med ett EBITDA om cirka 6,8 mkr.

VISION

Fasticons vision – alla har sitt drömjobb – är en drivkraft och en riktning för verksamheten. Visionen ger energi att göra det Fasticon är bäst på – att hjälpa uppdragsgivare och kandidater till långsiktigt värdefulla relationer i ett framgångsrikt fastighetssverige.

Fasticon är hela fastighetsbranschens kompetenspartner med en mission att bidra till uppdragsgivarnas framgång, kandidaternas professionella utveckling och en värdeskapande samhällsbyggnad.

TALANGAKADEMIN

Fasticon driver projektet Talangakademi som är en fortsättning på förra årets projekt Fastighetstalang. Genom att mobilisera fastighetsägare i ett antal centrum, samt de företag som finns där, vill Talangakademi erbjuda praktik för nyanlända och långtidsarbetslösa, för att de på så sätt ska ta ett första steg in på arbetsmarknaden.

Länk till Fasticons hemsida

FASTICON

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	168,7	114,1
EBITDA	2,5	5,4
EBITDA-marginal, %	1,5	4,6
Ägarandel, %	60,3	60,3

BYGGMÄSTARENS ANDEL

60,3%

VÄRDE FÖR BYGGMÄSTAREN

11,9 mkr



Fasticon affärsområde interim

Kompetensmarknaden

Efterfrågan på interimskonsulter fortsätter att öka kraftigt samtidigt som tillväxten inom rekrytering är begränsad. Det är en tendens som började redan 2017 och som accelererade 2018. I takt med att osäkerheten kring konjunkturen och framtida tillväxt växer förändras behoven på kompetensmarknaden för fastighetsbranschen. Många företag föredrar att hyra in interimskonsulter istället för att anställa. Det är en lösning som fungerar extra bra inom fastighetsbranschen som ofta jobbar projektbaserat. Mönstret känns igen. Historiskt ökar ofta interimskonsultbranschen när konjunkturen avtar.

En trend är att allt viktigare positioner inom fastighetsbranschen bemannas av interimskonsulter. Utbudet av interimskonsulter ser också bra ut och möter den ökande

”

En trend inom fastighetsbranschen är att allt tyngre positioner bemannas av interimskonsulter.

efterfrågan. Allt fler startar enmansföretag och sitter på erfarenheter som matchar marknadens behov. Här fyller Fasticon en viktig roll i att matcha interimskonsulter med intressanta och utvecklande uppdrag.

Antalet aktörer inom både rekrytering och bemanning på marknaden har ökat. Det leder till en generell prispress och längre ledtider då kunderna ofta tar

in fler offerter. Fasticons position som marknadsledande kvarstår men behöver kontinuerligt befästas genom ständig förbättring och medvetenhet kring kvalitet i varje detalj. Digitaliseringen påverkar också kompetensmarknaden och alla aktörer behöver fundera över sin framtida affärsmodell och hur man bäst möter kundens behov både fysiskt och digitalt.



200 personer får årligen praktik genom TalangAkademin

TalangAkademin

En metod för att minska utanförskap är genom jobb. Med ett färdigt format är TalangAkademin ett steg i rätt riktning – möjligt att implementeras över hela landet.

Fasticons pilotprojekt Fastighetstalang har under året gått samman med CentrumAkademin. Tillsammans går initiativet nu under namnet TalangAkademin som är ett samverkansprojekt mellan Fasticon, Inspero Produktion, kommuner och Arbetsförmedlingen, med stöd från Tillväxtverket och ledande fastighetsbolag.

– Få branscher är så väl positionerade för ett kombinerat jobb- och integrationsprojekt som fastighetsbranschen eftersom människor både bor och arbetar i de byggnader fastighetsbolagen äger. Intresset för att skapa ett stabilt och välmående område finns både hos de som bor och arbetar där och hos fastighetsbolagen, säger Stig-Arne Bäckman.

TalangAkademin erbjuder en strukturerad praktik hos partnerföretag i kombination med en valideringsprocess. Genom initiativet matchas personer som hamnat i utanförskap med företag och organisationer som vill erbjuda praktikplatser. Tillsammans med lokala fastighetsbolag och i nära samarbete med kommuner och Arbetsförmedlingen

har konceptet startat i Frölunda Torg och Botkyrka. Framöver rullas projektet ut även i Sundbyberg, Väla Centrum i Helsingborg och Huddinge. Flera områden har också visat intresse och kommer successivt att inkorporeras i programmet. Med stöd av Tillväxtverket, Fryshuset och andra integrationsprojekt kommer konceptet att utvecklas vidare under 2019.

– Ungefär hälften av de som genomgår praktik hamnar i jobb efteråt. Initiativets styrka är att vi fokuserar på vad de personer som kommer till oss faktiskt kan och inte vad de saknar. Vi dokumenterar sedan vad de lär sig under praktiken så att de har ett intyg när de går vidare, säger Stig-Arne Bäckman.

När människor får vara med och ta ansvar och bidra till samhället förändrar det områden. Relationen mellan fastighetsägare och boende stärks om de boende får möjlighet till praktik hos fastighetsbolagen.

– Vi ser ett stort intresse och vill företagen skapa bra

Vår process:



Ungefär hälften av de som genomgår praktik får jobb

områden behöver de arbeta långsiktigt. För att lyckas är det viktigt att vi får volym i antal praktikanter under 2019, säger Stig-Arne Bäckman.

En av de personer som genomgått praktik via TalangAkademin är Marcillinius Dike, som kallas Dike. Han har efter praktik hos Fasticon Support nu en tillsvidareanställning hos Huga Bostäder som fastighetsskötare.



Marcillinius Dike



Det bästa med mitt nya jobb är att jag hela tiden lär mig nya saker, ständigt får utvecklas, har olika arbetsuppgifter varje dag och har jättebra kollegor. Framtiden ser så ljus ut nu.



Green Landscaping

Green Landscaping är Sveriges ledande aktör inom skötsel och finplanering av utemiljöer. Affärsidén är att förädla kunders utemiljö genom att erbjuda tjänster med fokus på hög kundnytta, långsiktig hållbarhet och kvalitet.

Green Landscaping bildades år 2009 genom en sammanslagning av fyra aktörer inom skötsel av utemiljöer och har sedan dess vuxit såväl organiskt som genom förvärv.

Byggmästaren äger 7 385 599 aktier, motsvarande cirka 20,6 procent av kapitalet i Green Landscaping Group. Aktierna förvärvades huvudsakligen under juni 2018. Bolaget redovisas som intressebolag.

- Green Landscapings aktier noterades för handel på Nasdaq First North den 23 mars 2018.
- Omsättningen under året uppgick till 1 180,1 mkr (799,3), en ökning med knappt 48 procent.
- Justerad EBITDA-marginal för året uppgick till 8,2 procent (8,2).
- Förvärvet av Svensk Markservice leder till en omsättning på årsbasis om runt 2 miljarder kronor”.

VISION

Green Landscapings affärsidé är att förädla kunders utemiljö genom att erbjuda tjänster med fokus på hög kundnytta, lång-

siktig hållbarhet och kvalitet. Vi är verksamma i mellersta och södra Sverige med fokus på storstadsregionerna. Verksamheten är indelad i regionerna Öst, med säte i Stockholm, Väst med säte i Göteborg samt Syd med säte i Malmö. Green Landscaping har en decentraliserad struktur, med stöd av centrala specialistfunktioner, för bland annat ekonomi, HR, inköp och IT.

UTVECKLING

Genom att tänka nytt och ständigt förbättra oss, vågar vi vara annorlunda och göra det ingen annan har gjort. Vi provar nya metoder och tekniker för att öka såväl medarbetarnas trivsel, miljöprestanda som kvalitet och effektivitet.

Medarbetarnas kunskap, delaktighet och påverkan bidrar till förbättring av hållbarhetsarbetet. Vi ökar och förnyar kompetensen inom företaget för att säkerställa efterlevnad av våra åtaganden, att fastställda mål uppnås och att våra rutiner följs och förbättras.



[Länk till Green Landscapings hemsida](#)

GREEN STEPS

Green Landscaping driver ett program som kallas Green Steps, där bolaget erbjuder traineeprogram med målet att utveckla kompetensen som finns hos nyanlända och långtidsarbetslösa, och på så sätt bidra till minskat utanförskap i samhället.

Bolaget tror att en stor del av deras rekrytering kommer att ske via programmet.

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	1 180,1	799,3
Justerat EBITDA	97,2	65,9
Justerat EBITDA, %	8,2	8,2
Ägarandel, %	20,6	0,0

BYGGMÄSTARENS ANDEL VÄRDE FÖR BYGGMÄSTAREN

20,6%

213,9 mkr



KOMMENTAR FRÅN JOHAN NORDSTRÖM, VD

Green Landscaping har utvecklats bra under 2018. Vi ser att både kundnöjdhet och medarbetarindex har utvecklats i fortsatt positiv riktning och det finns ett mycket starkt samband mellan de grundläggande parametrarna kund- och medarbetarnöjdhet och finansiell lönsamhet. Vi är ett tjänsteproducerande företag så det är väldigt viktigt för oss att utveckla de grundläggande faktorer som bidrar till ökad kundnytta.



Vi har som ambition att fortsatt utveckla branschen som helhet.

Vi introducerade Green Landscaping på Nasdaq First North under årets första kvartal och förvärvade Svensk Markservice under fjärde kvartalet vilket är två riktigt stora händelser för oss. Summerar vi året som helhet hade vi en väldigt ambitiös plan och vi är både glada och tacksamma över att vi levererat det vi tänkt oss.

Vi har som ambition att fortsatt utveckla branschen som helhet och för oss innebär detta att det ställs både tydligare och striktare krav på samtliga aktörer. Det måste ställas betydligt högre krav på kvalitet, hållbarhet och regelefterlevnad. Det finns en enorm förbättringspotential genom att ställa krav på samhällsnytta och att utveckla samarbetsformerna mellan beställare och utförare. Genom förvärvet av Svensk Markservice och tidigare förvärv börjar vi få en geografisk täckning och storlek som gör att vi kan bidra till att utveckla branschen i än större grad. Vi har förmåga att driva projekt som Green Steps, där vi anställer och utbildar människor som har svårt att komma in på arbetsmarknaden.

Hembla

Hembla, tidigare D. Carnegie & Co äger och förvaltar bostadsfastigheter i framförallt Stockholmsområdet och andra tillväxtområden, med målet att skapa levande stadsdelar.

Utöver Stockholmsområdet är Hembla även verksamma i Eskilstuna, Strängnäs, Katrineholm, Tranås, Arboga och Köping. Totalt äger och förvaltar bolaget drygt 21 000 lägenheter.

Förvaltningen sker nära hyresgästen för högsta möjliga servicegrad. Bolaget samarbetar med det omgivande samhället för att skapa ett bra boende och satsar på utveckling.

Byggmästare Ahlström äger 921 238 B-aktier, motsvarande cirka 1,1 procent av kapitalet i Hembla. Aktierna förvärvades under april 2018. Bolaget redovisas till verkligt värde baserat på aktiekursen.

- Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 3 737 mkr (1 599).
- Driftnettot ökade till 931 mkr (774).
- Vinst per aktie uppgick till 37,31 kr (20,34) före utspädning, och uppgick till 37,23 kr (20,24) efter utspädning.

VISION

Hembla skapar levande stadsdelar där människor trivs och känner sig trygga och där hyresgästen är i fokus.

CSO-ARBETE

En viktig del av bolagets verksamhet är att främja sociala engagemang för sina hyresgäster tillsammans med kommuner, fastighetsägare och andra föreningar. Bolaget bedriver en rad projekt. Under sommaren genomfördes ett program där ett antal ungdomar arbetade i Hemblas organisation med viktiga uppgifter på fastigheterna så som målning, reparationer och underhåll. Programmet gav flera positiva effekter och skapade en möjlighet till en första arbetslivserfarenhet.

[Länk till Hemblas hemsida](#)

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Hyresintäkter	1 786,6	1 472,5
Driftnetto	931,0	774,4
Överskottsgrad, %	52,1	52,6
Hemblas EPRA NNNNAV, kr/aktie	152,45	114,95
Ägarandel, %	1,1	0,0

BYGGMÄSTARENS ANDEL VÄRDE FÖR BYGGMÄSTAREN

1,1 %

136,3 mkr

BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM HOLDING



Hemblas fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostäder i Stockholms och Mälardalens tillväxtområden.

Aktien och ägarna

Byggmästaren är noterad på Nasdaq First North Stockholm sedan i december 2014. Aktien har under 2018 ökat med 48 procent, samtidigt som index har ökat med 4,6 procent.

AKTIEN

Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 1,4 mkr, fördelat på 7 006 189 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 306 186 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Aktien har under perioden haft en positiv utveckling från 93,25 kronor till 138 kronor, en uppgång med runt 48 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en nedgång om cirka 7,7 procent.

Slutkursen den 31 december 2018 motsvarar ett börsvärde för Byggmästaren om cirka 967 mkr beräknat på 7 006 189 utestående aktier.

Under perioden har 402 014 B-aktier omsatts, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om cirka 6,4 procent.

AKTIEÄGARE

Byggmästaren hade vid periodens slut 315 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell från Euroclear och baserad på kända förändringar.

UTDELNING

Styrelsen för Byggmästaren föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,70 kronor (0,65) per stamaktie av serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2018. Bolaget prioriterar investeringar, tillväxt och förvärv framför utdelning. Byggmästarens målsättning är dock att fortsätta med utdelning i begränsad omfattning.

ANALYTIKER

Analytiker som följer Byggmästarens aktie är Lydia Ohlsson på Pareto.

Aktiekurs och omsättning



Tio största aktieägare 31 december 2018	Antal aktier			Procentandel av	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital, %	Röster, %
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,05	42,35
Alesco S.A.	114 722	1 023 733	1 138 455	16,25	16,32
Martin Bjäringer m familj	57 361	619 273	676 634	9,66	8,96
Geveles AB	57 361	536 865	594 226	8,48	8,35
Hajskäret Invest AB	57 361	511 865	569 226	8,12	8,16
Humle Småbolagsfond	0	366 157	366 157	5,23	2,75
Staffan Rasjö	0	293 343	293 343	4,19	2,20
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53	1,53
Cancerfonden	0	135 220	135 220	1,93	1,02
Avanza Pension	0	122 090	122 090	1,74	0,92
Summa tio största aktieägare	697 560	5 340 618	6 038 178	86,18	92,56
Summa övriga ägare	2 443	965 568	968 011	13,82	7,44
Totalt antal aktier	700 003	6 306 186	7 006 189	100,00	100,00

Nyckeltal – koncernen

	Definition	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec	2014 jan–dec
Konsultrelaterade nyckeltal						
Bruttomarginal, %	1.	25,7	29,3	33,0	32,3	N/A
Finansiella nyckeltal						
Fritt tillfört kassaflöde, Tkr	2.	-39 782	21 010	22 820	32 814	24 766
Investeringar i fastigheter, Tkr		12 914	28 778	13 892	11 168	10 462
Nettokassa ./ nettoskuld	3.	554 827	-515 401	-497 778	-521 139	-510 375
Totalavkastning, %	4.	48,7	4,3	19,5	30,6	N/A
Synlig soliditet, %	5.	92,7	46,1	44,9	41,7	37,1
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr	6.	30,89	18,73	19,53	19,25	43,60
Fritt kassaflöde, kr	7.	-5,68	3,00	3,26	4,69	4,88
Eget kapital, kr	8.	149,95	119,36	101,23	81,79	62,55
Bokfört substansvärde, kr	9.	149,95	145,02	121,30	97,36	72,45
Justerat substansvärde, kr	10.	156,82	145,02	121,30	97,36	72,45
Förändring justerat substansvärde, %	11.	8,1	19,6	24,6	34,4	N/A
Börskurs per balansdagen, kr		138,00	93,25	90,00	75,75	58,00
Utdelning, kr		0,65	0,60	0,53	0,00	0,00
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	700 003	700 003	700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 306 186	6 304 736	6 304 736	6 302 667	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	12.	7 005 706	7 004 739	7 004 049	7 001 647	5 072 222

Definitioner till nyckeltal

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Byggmästaren anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att

analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används.

1. Bruttoresultat i konsultverksamheten i relation till intäkter i konsultverksamheten. Visar bidrag från konsultverksamheten efter direkta kostnader.
2. Rörelseresultat minus betald skatt och betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelse kapital. Visar rörelsens genererade medel före investerings-, försäljnings- och investeringsaktiviteter.
3. Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida kapitalplaceringar och andra likvida medel per balansdagen. För perioden 2018 inkluderas balansförd skuld för derivatinstrument då denna tillhör avvecklad verksamhet och avses lösas. Belyser koncernens finansiella risk.
4. Summa periodens förändring i börskurs ökad med utbetald utdelning till ägare i förhållande till periodens ingående börskurs. Används för jämförelse med SIX Return Index.
5. Redovisat totalt eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar per balansdagen. Belyser koncernens finansiella stabilitet.
6. Resultat efter skatt för total verksamhet i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
7. Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier. Belyser fritt kassaflöde per stamaktie.
8. Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen. Belyser utveckling av eget kapital per stamaktie.
9. Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare med tillägg av uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen. Belyser utveckling av bokfört substansvärde per stamaktie.
10. Bokfört substansvärde justerat för verkligt värde av innehav av andelar i intresseföretag. Visar substansvärde där andelar i intresseföretag värderats på samma sätt som innehav av andelar i övriga företag. Belyser utveckling av justerat substansvärde per stamaktie.
11. Periodens förändring i justerat substansvärde i förhållande till periodens ingående justerade substansvärde. Belyser periodens utveckling av justerat substansvärde.
12. Antal utestående stamaktier vid periodens början, uppräknat med aktiesplit som genomförts under perioden, justerat för aktier emitterade under perioden, viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.

Substansvärde

INNEHAV OCH JUSTERAT SUBSTANS- VÄRDE, Tkr	2018-01-01 – 2018-12-31				2018-12-31			
	Ingående justerat substans- värde	Avyttring verksamhet	Investering	Värdetför- ändring	Utgående justerat substans- värde	Andel av justerat substans- värde, %	Ingående justerat substans- värde per aktie, kr	Ägar- andel, %
Noterade portföljbolag								
Hembla	0		113 275	23 068	136 343	12	19	1,1
Azelio	0		24 999	-11 095	13 904	1	2	2,7
Green Landscaping	0		162 141	51 783	213 924	19	31	20,6
Summa noterade portföljbolag	0	0	300 415	63 756	364 171	33	52	
Onoterade portföljbolag								
Fasticon	10 205		2 112	-411	11 906	1	2	60,3
Summa onoterade portföljbolag	10 205	0	2 112	-411	11 906	1	2	
Likviditetsförvaltning								
Likvida medel ej i operativ verksamhet	86 923	442 482		0	529 405			
Placeringar i kapitalförsäkring	30 000		2 000	531	32 531			
Summa likviditetsförvaltning	116 923	442 482	2 000	531	561 936	51	80	
Övrig verksamhet								
Brf andelar	0		33 703	0	33 703	3	5	
Brf utlåning	0		102 907	0	102 907	9	15	
Övriga nettotillgångar	888 696	-863 419		-1 171	24 106	2	3	
Summa låneskulder och övriga tillgångar	888 696	-863 419	136 610	-1 171	160 716	15	23	
Totalt justerat substansvärde	1 015 824	-420 937	441 137	62 705	1 098 729	100	157	

Flerårsöversikt – koncernen

Resultatposter, Tkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastighetsverksamhet					
Nettoomsättning	N/A	102 625	102 039	101 270	98 019
Driftsnetto	N/A	58 653	59 535	60 181	60 276
Konsultverksamhet					
Nettoomsättning	168 663	114 081	87 210	49 337	N/A
Konsultnetto	43 333	33 371	28 625	15 938	N/A
Totalt					
Nettoomsättning	168 663	216 706	189 249	150 608	98 019
Bruttoresultat	43 333	92 024	88 160	76 119	60 276
Rörelseresultat – EBIT	-11 479	44 418	44 640	46 625	47 705
Resultat från intresseföretag	3 646	N/A	N/A	N/A	N/A
Resultat från värdeförändringar	15 461	157 747	163 297	153 636	267 881
Övriga finansiella poster inkl räntenetto	-1 903	-30 047	-35 815	-27 128	-31 812
Koncernens resultat och totalresultat	5 101	131 759	137 493	134 734	221 144

Balansposter, Tkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Förvaltningsfastighet	N/A	1 525 000	1 325 000	1 185 000	1 020 000
Innehav av andelar i intresseföretag	165 787	N/A	N/A	N/A	N/A
Innehav av ägarintressen i övriga företag	150 247	N/A	N/A	N/A	N/A
Innehav i kapitalförsäkring	32 531	30 000	30 000	29 974	0
Övriga anläggningstillgångar	194 724	46 986	39 917	33 053	8 367
Rörelsefordringar	53 957	23 433	21 642	18 734	5 230
Likvida medel (inkl. medel på spärkonto)	543 939	202 793	170 865	113 380	145 325
Eget kapital – moderföretagets ägare	1 050 592	835 598	709 075	572 781	437 853
Eget kapital – innehav utan bestämmande inflytande	7 825	6 357	3 979	2 917	N/A
Uppskjuten skatteskuld	9 425	182 706	142 581	108 993	69 301
Räntebärande lån	7 602	748 194	698 644	664 493	655 700
Finansiella derivat	14 040	12 869	N/A	N/A	N/A
Rörelseskulder	51 701	42 488	33 145	30 956	16 067
Balansomslutning	1 141 185	1 828 212	1 587 424	1 380 140	1 178 922

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), org.nr 556943-7774 (nedan kallat Byggmästaren, moderbolaget eller koncernen), avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2018.

Verksamheten

Byggmästarens B-aktier handlas sedan december 2014 på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491). Avanza Bank AB är Certified Adviser till Byggmästaren. Koncernen bildades under hösten 2013. Bolagets säte finns i Botkyrka kommun. Koncernen bedriver investeringsverksamhet.

Väsentliga händelser under 2018

- Den 26 april utfördes avyttringen av Mitt Alby AB. Aktierna har överlåtits till Hembla AB (tidigare D. Carnegie & Co AB). Köpeskillingen för Mitt Alby, som ej är slutligt reglerad, uppgick till cirka 1 153 mkr, varav cirka 125 mkr erlades genom B-aktier i D. Carnegie.
- Vid årsstämman den 8 maj 2018 i moderbolaget fastställdes utdelning om 0,65 kronor (föregående år 0,60 kronor) per aktie för verksamhetsåret 2017. Alla ledamöter i styrelsen omvaldes och Mikael Ahlström kvarstod som styrelseordförande.
- Dotterbolaget Fasticon AB förvärvade per 1 juni samtliga aktier i utbildningsbolaget STF Ingenjörutbildning AB. Köpeskillingen uppgick till 16 mkr på kassa- och skuldfri basis.
- Under juni förvärvade koncernen Byggmästaren drygt 19 procent av aktierna i markskötselbolaget Green Landscaping AB, motsvarande aktier för knappt 146 mkr. Kompletterande förvärv har gjorts under hösten.
- Den 27 augusti tillträdde Byggmästare Ahlströms styrelseledamot Marcus Trummer som vice vd, i samband med det lämnade han sitt styrelseuppdrag i moderbolaget.

I slutet av december genomfördes den ombildning till brf-lägenheter som var en del av överenskommelsen vid Byggmästarens försäljning av fastigheterna på Albyberget i våras. Ombildningen omfattar 124 lägenheter om 8 840 kvm bostadsyta. Den totala anslutningsgraden uppgår till drygt 60 procent. Byggmästaren har initialt lånat till bostadsrättsföreningens finansiering om drygt 79 mkr med möjlighet för föreningen att utöka lånet med drygt 17 mkr för ytterligare avsättningar till den inre reparationsfonden. Byggmästaren har även initialt lånat till 17 lägenhetsinnehavarens finansiering av sina bostadsrätter för knappt 24 mkr. Samtliga lån sker till marknadsmässiga villkor.

I samband med affären har Byggmästaren förvärvat 29 lägenheter för drygt 33 mkr. Lägenheterna är för närvarande vakanta och avyttras nu successivt.

Byggmästarens resultat uppskattas, beroende bland annat på rörliga komponenters utfall, totalt kunna uppgå till 20–30 mkr avseende ombildningen och inkluderas i försäljningsresultat av fastighetsverksamheten.

- Styrelsen för Byggmästaren föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,70 kronor (0,65) per stamaktie av serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2018.

Investeringsverksamheten

Byggmästaren bedriver från våren 2018 investeringsverksamhet. Baserat på den erfarenhet som finns i bolaget kommer det framför allt att göras investeringar i Sverige och övriga Norden. Primärt är små- och medelstora företag av intresse, det vill säga primärt investeringar i bolag som inte är större än Mid-Cap segmentet på Nasdaq Stockholm.

Företagen kan vara såväl noterade som onoterade och ägarandelen kan variera.

Ett företag som vi investerar i ska ha som ambition att kunna vara ledande inom sin marknadsnisch.

Kapitalstrukturen optimeras för varje enskild investering och är i normalfallet stand-alone gentemot Byggmästaren. Långsiktigt kommer andelar ägas i 10–15 innehav.

Byggmästaren har vid utgången av 2018 investeringar i följande tre noterade innehav:

Hembla

Hembla, tidigare D. Carnegie & Co äger och förvaltar bostadsfastigheter i framförallt Stockholmsområdet, men även i Eskilstuna, Strängnäs, Katrineholm, Tranås, Arboga och Köping. Bolaget äger och förvaltar drygt 21 000 lägenheter. Förvaltningen sker nära hyresgästen för högsta möjliga servicegrad. Bolaget samarbetar med det omgivande samhället för att skapa ett bra boende och satsar på utveckling.

Byggmästaren äger 921 238 B-aktier, motsvarande cirka 1,1 procent av kapitalet i Hembla. Aktierna förvärvades under april 2018 som en del av försäljningen av koncernens fastighet till Hembla. Aktierna redovisas till verkligt värde med värdeförändring över resultaträkningen.

Green Landscaping Group

Green Landscaping Group är Sveriges ledande aktör inom skötsel och finplanering av utemiljöer. Affärsidén är att förädla kunders utemiljö genom att erbjuda tjänster med fokus på hög kundnytta, långsiktig hållbarhet och kvalitet.

Green Landscaping bildades år 2009 genom en sammanslagning av fyra aktörer inom skötsel av utemiljöer och har sedan dess vuxit såväl organiskt som genom förvärv.

Byggmästaren äger 7 385 599 aktier, motsvarande cirka 20,6 procent av kapitalet i Green Landscaping Group. Aktierna förvärvades huvudsakligen under juni 2018. Green Landscaping konsolideras som intresseföretag i Byggmästarens koncernen.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten förvärvades under våren 2015 och utgörs av Byggmästaren till 60,3 procent ägda dotterbolag Fasticon AB, (bolaget bytte under augusti månad namn till Fasticon AB efter

att tidigare ha hetat Fasticon Kompetens Holding AB), med de operativa dotterbolagen Fasticon Kompetens AB samt sedan våren 2017 Fasticon Support AB.

Per den 1 juni 2018 ingår även utbildningsbolaget STF Ingenjörutbildning AB med dess dotterbolag BFAB i Fasticonstrukturen. Resterande 39,7 procent av Fasticon AB ägs av styrelsens ledamöter och vissa nyckelpersoner.

Fasticon Kompetens och Support är verksamma inom strategisk kompetensförsörjning med stöd tjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar. Bolagen har ett starkt varumärke och är den största aktören i sin bransch, med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Omsättningstillväxten har varit stark sedan förvärvet och rörelseresultatet har sedan starten varit kontinuerligt positivt.

STF/BFAB bedriver vidareutbildningar för yrkesverksamma inom bland annat fastighet- och samhällsbyggnadssektorn, el och energi, industri samt IT, med kontor i Stockholm.

Fastighetsverksamheten

Under året har fastighetsverksamheten avyttrats. Avyttringen innebar ett försäljningsresultat om 230,0 mkr.

Den sålda verksamheten konsolideras och behandlas i årsredovisningen som Verksamhet under avveckling. För beskrivning av redovisningsmässig hantering och finansiell information om denna avyttring se not 7 sida 53 samt Redovisningsprinciper avsnitt Koncernredovisning med underrubrik Verksamhet under avveckling.

Vision

Med långsiktigt värdeskapande i fokus – även i framtiden.

Affärsidé

Byggmästarens övergripande mål är att skapa långsiktiga värden för aktieägare likväl som för samhälle och andra intressenter. Målet skall uppnås genom fokus på humankapital, analys samt strukturerat arbete. Detta lägger grunden för investeringsbeslut som effektivt kan utnyttja Byggmästarens kapitalbas, samlade erfarenhet och kompetenta nätverk.

Devis

Innovation, engagemang, samarbete.

För information om Byggmästarens hållbarhetsarbete hänvisas till denna årsredovisning sidorna 8–20.

Finansiell information - koncernen

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) om inte annat uttryckligen anges. Med perioden avses 1 januari till 31 december 2018.

Med belopp inom parentes avses för resultat- och kassaflödesposter utfall samma period föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal se avsnitt Nyckeltal – koncernen, som återfinns på sidan 22 i denna årsredovisning.

Kvarvarande verksamhet avser konsult- och utbildningsverksamhet samt investeringsverksamhet. Segmentinformation om denna lämnas i not 3 Verksamhetssegment.

Verksamhet under avveckling rapporteras i enlighet med IFRS 5,

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter.

Årets resultat efter skatt för verksamhet under avveckling redovisas på en rad efter periodens resultat för kvarvarande verksamhet. Tillgångar och skulder under fortsatt avveckling och hänförliga till denna verksamhet särredovisas på en rad på vardera tillgångs- respektive skuldsidan. I kassaflödet redovisas på egen rad resultat efter finansnetto från verksamhet under avveckling.

För specificerad finansiell information över verksamhet under avveckling hänvisas till avsnitt not 7 Verksamhet under avveckling sidorna 53–54. Denna verksamhet har frånträtts ekonomiskt per den 1 april 2018 och därmed inte bedrivit rörelse inom koncernen under efterföljande kvartal. Kommentarer som lämnas till uppnått förvaltningsresultat är därför samma som lämnades i Byggmästarens delårsrapport för första kvartalet 2018 förutom att jämförelsetalen nu avser helåret 2017.

Följande tabell illustrerar Byggmästarens utveckling efter notering på Nasdaq First North i december 2014:

Värdeutveckling	Förändring av justerat substansvärde, %	Totalavkastning för Byggmästarens aktie, %	Totalavkastning SIX Return Index, %
2018	8	49	-5
2017	20	4	9
2016	25	20	13
2015	34	31	10

Ekonomisk utveckling - kvarvarande verksamhet

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning för konsult- och utbildningsverksamheten uppgick för året till 168,7 mkr (114,1). Övriga intäkter uppgick till 0,0 mkr (1,3). Konsultverksamheten har haft god efterfrågan och beläggning. Förvärvad utbildningsverksamhet bidrar med en omsättning om 30,1 mkr för den konsoliderade perioden juni – december.

Rörelsens direkta kostnader

Direkta kostnader i konsultverksamheten var för året 125,3 mkr (80,7) och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter och konsultledning samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag. Kostnadsökningen är relaterad till den högre affärsvolymen.

Bruttoresultat

Verksamhetens bruttoresultat blev 43,3 mkr (33,4) vilket motsvarar en bruttomarginal om 25,7 procent (29,3). Bruttomarginalen påverkas negativt av att mixen av affären förändras då tillväxten huvudsakligen sker inom interimsverksamheten som generellt sett har en lägre marginal än rekryteringsverksamheten. Den förvärvade utbildningsverksamheten har påverkat bruttoresultatet med 7,9 mkr.

Rörelsens indirekta kostnader

Kostnader för central administration och utveckling (CA) uppgick för året till 54,8 mkr (37,2) och omfattar personal- och andra kostnader som inte står i direkt förhållande till intäkternas förvärvande.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick för året till -11,5 mkr (-2,5). Rörelseresultatet tyngs av att kostnader för koncerngemensam administration ej fördelats till resultat från avvecklad verksamhet.

Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgick för året till 17,2 mkr (-0,5). Resultatet avser huvudsakligen realiserad värdeförändring på koncernens innehav av aktier i de börsnoterade företagen Hembra samt Azelio om netto 12,5 mkr (n/a). Båda innehaven värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i IFRS 13 verklig värdehierarki.

Moderbolagets kapitalförsäkring innehåller uteslutande noterade aktier och obligationer och har per bokslutsdagen ett marknadsvärde om 32,5 mkr. Per 31 december 2017 redovisades försäkringen till sitt då insatta kapital om 30,0 mkr. Redovisat marknadsvärde innebär en realiserad värdeförändring om 0,5 mkr (0).

Därtill kommer koncernens andel av resultat i intresseföretaget Green Landscaping under innehavstiden fram till bokslutsdagen om 3,6 mkr (n/a). Intresseföretaget inkluderas ej till verkligt värde i koncernens redovisning utan till ägd andel av intresseföretagets redovisade resultat för året respektive redovisade egna kapital per balansdagen med beaktande av eventuella förvärvsmässiga korrigeringar.

Räntekostnader uppgår för året till -2,2 mkr (-0,5) och avser huvudsakligen kostnad för inlåning i bank.

Inkomstskatt

Redovisad skatt för året var -0,6 mkr (-0,9) och understiger nominell skatt om 22 procent då värdeförändring på vissa finansiella innehav inte utgör skattepliktig inkomst.

Årets resultat och totalresultat

Årets resultat från kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling blev 216,3 mkr (131,8). Av detta stod kvarvarande verksamhet för 5,1 mkr (-3,9) och verksamhet under avveckling för 211,2 mkr (135,7), varav försäljningsresultat för fastighetsverksamheten 230,0 mkr (n/a). För ytterligare information om resultat för avvecklad verksamhet se not 7.

Av resultatet för den totala verksamheten var 216,4 mkr (130,8) hänförligt till moderbolagets ägare och -0,1 mkr (1,0) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Årets totalresultat var samma som årets resultat.

Finansiell ställning

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 1 058,4 mkr (842,0). Av det totala kapitalet var 1 050,6 mkr (835,6) hänförligt till moderbolagets ägare och 7,8 mkr (6,4) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av styrelseledamöter och viss ledningspersonal i konsult- och utbildningsverksamheten.

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 92,7 procent (46,1). Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 543,9 mkr (202,8). Därtill har koncernen tillgängliga medel redovisade till 32,5 mkr (30,0) placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank. I likvida medel är inkluderat medel insatta på spärrkonto som säkerhet för ingångna ränteswapavtal om 21,5 mkr (20,4).

Koncernen är part i ränteswapavtal om totalt 440 mkr (600). Se även not 35 Skulder under avveckling. Dessa resterar från

avvecklad verksamhet och kommer att lösas när detta bedöms finansiellt förmånligt.

Under året har totalt eget kapital i koncernen reducerats för utdelning i moderbolaget och ökat med tillfört kapital med anledning av utgivande av teckningsoptioner i moderbolaget samt nyemission i den delägda konsultverksamheten. Därutöver har eget kapital förändrats med årets totalresultat.

Investeringar

Investeringar i kvarvarande verksamhet var 3,5 mkr (1,1) och utgjordes av huvudsakligen av immateriella värden.

Finansiering

Koncernens finansiering av kvarvarande verksamhet sker i form av eget kapital och till mindre del räntebärande banklån. Byggmästarens B-aktie är noterad på Nasdaq First North (ISIN: SE0006510491) sedan 22 december 2014. I samband med noteringen på First North emitterade Byggmästaren 2 000 000 nya B-aktier till en kurs om 58 kr per aktie varvid 116 mkr tillfördes bolagets kassa före avdrag för emissionskostnader.

Därutöver har moderbolagets ägare vid koncernens bildande samt senare tillfört Byggmästaren 88,6 mkr i eget kapital.

För konsultverksamheten som förvärvades under 2015 finansierades köpeskillingen utöver egna medel genom upptagande av ett banklån om 15,6 mkr. Återstående banksskuld inklusive tilläggslån från 2017 uppgick till 3,0 mkr (7,2) per balansdagen. Därutöver innehar konsultverksamheten en factoringkredit som vid periodslut uppgick till 0 mkr (3,1) och ett långfristigt lån från extern ägare om 4,2 mkr (2,9). Ägarlånet löper med fast ränta om fem procent som ackumuleras till lånebalansen. Certified Adviser för AJA Holding är Avanza Bank AB.

Kassaflöde

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för året -39,8 mkr (21,0). Årets utfall är en effekt av den förändrade verksamhetsstrukturen samt av omfattande avgifter för förtida amortering och lösen av lån och räntederivat hänförliga till den avyttrade verksamheten.

Investeringsverksamheten gav ett sammantaget inflöde av likvida medel om 333,5 mkr (-35,2). Erhållen köpeskillning för den sålda fastighetsverksamheten uppgick till 907,4 mkr efter avdrag för försäljningskostnader och efter återbetalning av marknadsnoterat obligationslån om nominellt 250 mkr som inte ingick i den avyttrade bolagsstrukturen.

Förvärv har gjorts av andelar i dotterföretaget STF Ingenjörsutbildning AB med 22,9 mkr och andelar i intresseföretaget Green Landscaping AB med 162,1 mkr. Aktier i det noterade fastighetsbolaget Hembra AB har erhållits som delikvid för den avyttrade verksamheten och initialt redovisats till 124,9 mkr. Försäljning av innehavet i Hembra har påbörjats mot slutet av året då också andelar för 25,0 mkr förvärvats i det noterade bolaget Azelio AB.

Slutförandet av bostadsrättsombildningen i den avyttrade fastighetsverksamheten har inneburit ett totalt engagemang i bostadsrättsföreningen om 136,6 mkr i form av förvärv av andelar samt utlåning till föreningen och dess medlemmar. Koncernen har utverkat säkerhet för dessa engagemang i brf-fastigheten.

Investeringar i rörelsen uppgick till 18,7 mkr (35,2) varav avvecklad verksamhet 15,2 mkr (34,5).

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 47,4 mkr (46,1) huvudsakligen beroende på återbetalning av fordran på avvecklad verksamhet. Under året lämnades utdelning till aktieägare om 4,6 mkr (4,2). Sammantaget blev årets kassaflöden ett inflöde om 341,1 mkr (31,9).

Finansiell information – moderbolaget

Moderbolaget bedriver koncernledning samt investeringsverksamhet. Moderbolagets nettoomsättning, vilken är koncernintern, var 1,5 mkr (2,8). Resultatet efter finansiella poster var -5,4 mkr (-4,5). Resultatet inkluderar verkligt värde värdering per balansdagen av moderbolagets marknadsnoterade innehav i Hembla AB samt i kapitalförsäkring i Avanza bank.

Moderbolaget finansieras med eget kapital och lån från dotterbolag. Vid årets utgång utgjorde likvida medel 44,8 mkr (41,1). Därutöver fanns tillgängliga medel placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank redovisade till 32,5 mkr (30,0).

Eget kapital har förändrats med lämnad utdelning till moderbolagets ägare om -4,6 mkr (-4,2), med inbetald likvid för nyemission och utgivna teckningsoptioner 3,3 mkr (0,0) samt därutöver med årets resultat tillika totalresultat som uppgick till -8,0 mkr (0,0). Eget kapital uppgick på balansdagen till 184,1 mkr (193,3).

Organisation och medarbetare

Beräknat som heltider var 108 personer (118) anställda i koncernen vid periodens utgång, varav 62 kvinnor (73) och 46 män (45). Av dessa var 3 personer (2) anställda i moderbolaget. Jämförelsetal avser balansdagen 31 december 2017.

Bolagsstyrning

Byggmästaren styrs enligt de regler som anges för bolagsstyrning enligt bolagsordningen, aktiebolagslagen, NASDAQ Stockholm First Norths regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga lagar och författningar. Bolagsstyrningsprinciper för Byggmästaren beskrivs i avsnittet Bolagsstyrningsrapport.

Koncernens kapitalförvaltning

Koncernen slår vakt om stabila kassaflöden och hög kreditvärdighet. 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 säkerställa en rationell lånehantering.

Transaktioner med närstående

Under året har inköp av tjänster från MATRS Advisory AB (Marcus Trummer) genomförts om drygt 1,4 mkr, huvudsakligen bestående av rådgivningstjänster avseende avyttringen av fastighetsverksamheten. Från att Trummer anställdes i bolaget har dessa inköp upphört.

Aktiebaserat incitamentsprogram

Byggmästaren har under året utgivit ett incitamentsprogram riktat till Marcus Trummer (vice vd) och Andreas Lindenharta (CFO). Programmet omfattar 145 000 teckningsoptioner och vid fullt utnyttjande kommer 145 000 aktier av serie B att emitteras, vilket innebär en utökning av befintligt antal utestående aktier med högst

cirka 2,1 procent. Teckningskursen för aktier som tecknas med stöd av optionerna är 133,50 kronor per aktie. Optionerna har emitterats till en kurs om 24,19 kronor, vilket motsvarar beräknat marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckning av aktier kan ske under perioden 1 januari 2022 till och med 15 november 2023. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer moderbolagets aktiekapital att under rådande omständigheter uppgå till högst 29 000 kronor.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft 11 möten, 6 ordinarie, ett konstituerande och 4 extramöten. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelsen och vd. Under året har strategiska och andra för Byggmästaren väsentliga frågor samt löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor avhandlats.

Ersättning till styrelsen

På årsstämma i moderbolaget i maj 2018 beslutades att arvode till styrelsens ordförande skulle uppgå till 550 tkr (550) och till övriga ledamöter vardera 95 tkr (95). Totalt utbetalda arvoden under 2018 från Byggmästaren uppgår till 1 118 tkr (683).

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande utdelningsbara medel till årsstämmans förfogande:

Överkursfond	111 244 141 kr
Balanserade medel inkluderat ej villkorade tillskott	79 449 411 kr
Årets totalresultat	-8 011 230 kr
Summa	182 682 322 kr
Till aktieägarna utdelas 0,70 kronor per stamaktie av serie A och serie B, totalt	- 4 904 332 kr
I ny räkning överföres	187 586 654 kr
Summa	182 682 322 kr

Den föreslagna utdelningen motsvarar cirka 2 procent (52) av årets totalresultat i koncernen justerat för orealiserade värdeförändringar. För styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning se not 41 Förslag till vinstdisposition på sidan 75 i denna årsredovisning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

KONSULTVERKSAMHETEN

Intäktsrisk

Av koncernens totala intäkter kommer merparten från konsultverksamheten. Fasticons intäkter är delvis konjunktur- och konkurrensberoende.

Konjunkturberoende

Fasticons verksamhet är, som övrig bemannings- och rekryteringsverksamhet, beroende av det allmänna konjunkturläget. En avmattning i konjunkturen skulle kunna innebära en minskad efterfrågan på Fasticons tjänster. De stora kommande pensionsavgångarna de närmaste åren i kombination med en ökad rörlighet på arbetsmarknaden ger bra förutsättningar för fortsatt tillväxt för företaget. Efterfrågan på kompetenta medarbetare och nyckelpersoner kommer att finnas kvar, även i en avmattad konjunktur.

Konkurrens konsultverksamhet

Fasticon har skapat sig ett gott renommé inom fastighets- och byggbranschen under sina drygt tio år i marknaden. Marknaden fortsätter utvecklas positivt, vilket skapar en fortsatt god efterfrågan på rekryterings- och konsulttjänster. Fasticons nischning mot bygg- och fastighetssektorn innebär att företaget har en specialisering och viss fördel gentemot konkurrenter som arbetar mot hela rekryteringsmarknaden. Koncerntillhörigheten skapar i utgångspunkten möjlighet för större och mer långsiktiga affärsrelationer, vilket i sin tur underlättar rekrytering av nyckelpersoner som är en viktig framgångsfaktor i konsultverksamheten.

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 de olika 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 återfinns till exempel vid försäljning av konsulttjänster och annonsering där koncernens åtaganden utförs innan fakturering till kunden sker, samt vid

placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Konsultverksamhetens huvudsakliga kreditrisk utgörs av de krediter som ges till företagets kunder. Kreditbedömning görs löpande på kunderna genom kreditupplysning och genomgång av tidigare betalningsförmåga. Traditionellt har Fasticon kompetensexponering mot större kunder inneburit att företaget redovisat mycket begränsade kundförluster.

Finansiella risker

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

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken att värdet på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Byggmästaren definierar inte risk som risken att avvika från ett börsindex, utan som risken att innehaven minskar i värde. Risk mäts genom att bygga scenarier för hur mycket pengar Byggmästaren kan förlora vid varje given tidpunkt. Byggmästaren minskar exponeringen för marknadsrisk genom följande faktorer:

- Byggmästaren har som enda mål värdetillväxt för bolagets aktieägare. Detta minskar risken att Byggmästaren behåller eller investerar i företag där avkastningspotentialen relativt risken är låg.
- Byggmästaren investerar huvudsakligen i svenska och nordiska noterade eller onoterade företag som bedöms vara attraktivt värderade. Företagets ledning är väl förtrogen med den nordiska aktiemarknadens företag, aktörer och dynamik. Därtill håller sig ledningen dagligen uppdaterad vad gäller nyheter, händelser och information som direkt eller indirekt påverkar Byggmästarens investeringar.
- Byggmästaren tar en aktiv roll via styrelsen i flera av sina investeringar. Detta ger en djup förståelse för företagen och de branscher de verkar i och medför dessutom att Byggmästaren kan bidra till att genomföra åtgärder som är positiva för utvecklingen i portföljföretagen.
- Byggmästaren skall ha en hög soliditet. Om portföljföretagen är rätt finansierade ger detta en låg finansiell risk för Byggmästaren.
- Byggmästaren skall ha en god underliggande riskspridning i sin aktieportfölj, vilket minskar risken att negativa utfall i ett värdepapper bidrar till ett stort fall i Byggmästarens substansvärde.

Känslighetsanalys

En känslighetsanalys kan göras för koncernens innehav av värdepapper noterade på börs.

Innehav som ej konsolideras som intresseföretag värderas till verkligt värde (börsvärde) per balansdagen och en värdeförändring redovisas i resultatet efter avdrag för nominell (uppskjuten) skatt, förutom innehav i kapitalförsäkring där generell skatt utgår på kapitalunderlaget och som ej beaktas här.

Innehav som är intresseföretag konsolideras med andel av årets resultat i intresseföretaget och påverkas, förutsatt att börsvärde överstiger redovisat värde, värderingsmässigt ej direkt av förändring i börskurs.

Känslighetsanalys, tkr 2018-12-31	Utgående justerat substansvärde	Börskurs +/- 10%	Uppskj skatt -/+ 21,4%	Påverkan resultat	Påverkan eget kap/aktie, kr
Hembla	136 343	+/- 13 634	-/+ 2 918	+/- 10 716	+/- 1,53
Azelio	13 904	+/- 1 390	-/+ 297	+/- 1 093	+/- 0,16
Green Landscaping	213 924			0	0,00
Kapitalförsäkring	32 531	+/- 3 253		+/- 3 253	+/- 0,46
	396 702			+/- 15 062	+/- 2,15

Anm. För nyckeltalet justerat substansvärde har en börskursförändring för Green Landscaping samma påverkan som övriga direktägda innehav.

Justerat substansvärde 2018-12-31 är för de aktuella innehaven 396 702 tkr. Se tabell Substansvärde sid 23. I analysen exemplifieras den omedelbara påverkan av en börskursförändring med +/- 10 procent och beräknas baserat på aktuellt kursläge per 2018-12-31 till +/- 15 063 tkr eller +/- 2,15 kr per aktie. Utfallet är proportionellt giltigt för andra positiva och negativa kursförändringar.

Känslighetsanalys görs ej för koncernens ränteberoende ut- och inlåning inkluderat placering av likvida medel. Koncernen betalar för närvarande avgift för medel placerade på bankkonto.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som en följd av att en låntagare (bank eller företag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk utan styrelsens godkännande enbart får tas mot motparter med hög kreditvärdighet. Byggmästaren kan exempelvis investera i förlagslån eller obligationer vilka är kopplade till Byggmästarens aktieinvesteringar i respektive bolag och följs på samma sätt. Likvida medel får placeras i de svenska systembärande bankerna om inte styrelsen fattar något annat beslut.

Koncentrationsrisk

Byggmästaren investerar huvudsakligen i svenska och nordiska noterade värdepapper. Investeringarna analyseras och följs upp löpande med avseende på riskkoncentration, exempelvis enskilda investeringars storlek och branschtillhörighet.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisk skall alltid beaktas vid investeringar.

Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på eller kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Byggmästarens likvida medel är normalt placerade som kontanta medel i bank.

Valutarisk

Valutarisk är risken att värdet på tillgångarna varierar på grund av förändringar i valutakurser. Byggmästarens direkta exponering mot förändringar är låg. Indirekt påverkas Byggmästaren av att förändringar i valutakurser kan påverka portföljföretagen. Dock kan det finnas motverkande faktorer vad gäller valutarisker; en valutakursförändring som momentant sänker ett företags vinst kan ge samma företag ökad konkurrenskraft och därmed ett högre värde. Sammantaget bedöms Byggmästarens direkta valutakursrisk som låg, varför denna risk normalt inte säkras.

Likviditets- och finansieringsrisk

Likviditetsrisk är dels risken att ett finansiellt instrument inte kan avyttras utan avsevärda merkostnader, dels risken att likviditet inte finns tillgänglig för att möta betalningsåtaganden. Vid investeringar i portföljföretag beaktas alltid likviditetsrisken. Byggmästarens

investeringsmodell innebär att en viss likviditetsrisk vad gäller möjlighet att snabbt avyttra innehavet uppstår, men detta är kalkylerat och uppvägs av den bedömda avkastningspotentialen. Den direkta finansieringsrisken är låg då Byggmästaren har hög soliditet och företagets tillgångar huvudsakligen består av marknadsnoterade instrument och likvida medel. Den indirekta finansieringsrisken, i portföljföretagen, kan komma att påverka portföljföretagens värde negativt och därmed Byggmästaren via ägandet.

Hållbarhetsrisk

Byggmästaren är exponerat mot hållbarhetsrisker, innebärande att oetiskt eller icke hållbart beteende leder till negativ påverkan på Byggmästarens ekonomiska ställning och/eller anseende. Huvuddelen av riskerna härrör från exponeringen mot portföljföretagen varför deras arbete med hållbarhetsarbete är av stor vikt för Byggmästaren. Därför har Byggmästaren riktlinjer och tydliga förväntningar att respektive portföljföretag alltid skall agera ansvarsfullt och etiskt hållbart och det åligger respektive bolags ledningsgrupp och styrelse att analysera och identifiera dessa risker för att på bästa sätt minska och motverka dessa risker.

Operativ risk

Operativ risk är risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade interna processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Dessa risker existerar och analyseras såväl internt i Byggmästaren som hos portföljföretagen. För att eliminera dessa risker internt uppdaterar Byggmästaren löpande rutiner och tekniska system samt utbildar personalen. Byggmästarens organisation är liten, vilket gör företaget personberoende. Den operativa risken hanteras bland annat genom att rutiner fastslås för hantering av affärsflödet, vilket inkluderar affärsavslut, betalning, avstämning, värdering samt redovisning och rapportering. Attestpolicyn skall säkerställa ett oberoende mellan affärsverksamhet och administration.

Därutöver granskar företagets revisor företagets interna rutiner som en återkommande del av revisionen. För att säkerställa styrelsens informationsbehov rapporterar revisorn sin bedömning av granskningen till styrelsen minst en gång per år.

Legala tvister

Såvitt styrelsen känner till föreligger inga legala tvister och anspråk mot Byggmästaren.

Bolagsstyrningsrapport

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan kallat Byggmästaren, är ett svenskt aktiebolag.

Byggmästarens B-aktier är marknadsnoterade på Nasdaq First North. Byggmästaren tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (nedan kallat Kodens). Förutom Kodens gäller och tillämpas även årsredovisningslagens (nedan kallat ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är Byggmästarens bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRL:s regelsystem avseende verksamhetsåret 2018. De avsteg som gjorts från Kodens regler är rapporterade nedan. Byggmästaren har under 2018 i en bolagsstyrningsrapport och på sin hemsida, i enlighet med punkt 10 i Kodens, informerat om bolagsstyrningen för verksamhetsåret 2018.

Aktieägare

Totalt är per utgången av verksamhetsåret 7 006 189 aktier emitterade, varav 700 003 A-aktier och 6 306 186 B-aktier. A-aktier har en röst per aktie och B-aktier en tiondels röst per aktie.

Fördelning av A- och B-aktier på Byggmästarens tio största aktieägare framgår av tabell på sida 21 under avsnitt Aktien och Ågarna. Aktieägarnas 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. Aktieägarna utser bolagets styrelse och revisor.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Kodens och Nasdaq First Norths regler för marknadsnoterade bolag utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av Byggmästaren.

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

Bolagsordningen har inga klausuler om rösträttsbegränsningar. Inte heller finns andra avtal mellan ägarna som styr rätten att rösta.

Byggmästarens aktuella bolagsordning finns i sin helhet på bolagets hemsida andersjahlstrom.se.

Årsstämma

Årsstämma genomfördes den 8 maj 2018.

Valberedning

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

Styrelse

Styrelsen i Byggmästaren består av fem ledamöter valda av årsstämman den 8 maj 2018 för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Under verksamhetsåret valde den sjätte på årsstämman valda ledamoten Marcus Trummer att lämna styrelsen för att istället inträda rollen som vice vd. Verkställande direktör för Byggmästaren ingår ej i styrelsen. Styrelsens sammansättning

är oförändrad sedan 2013, förutom ledamoten Marcus Trummers utträde under hösten 2018. Styrelsens ledamöter har långa och varierande erfarenheter från verksamhetsområden som är av betydelse för Byggmästaren 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 Byggmästarens styrelse, sidorna 80–81. I Byggmästarens styrelse kan fyra av fem ledamöter anses vara oberoende gentemot Byggmästaren, vilket gör att punkt 4.4 i Kodens efterlevs. Styrelseordförande Mikael Ahlström kan genom nära relation till Byggmästarens huvudägare Autus Invest AB ej anses vara oberoende gentemot Byggmästaren.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Byggmästarens 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 2018 har sittande styrelsen haft elva styrelsemöten varav ett konstituerande möte och sex ordinarie möten, därutöver fyra extra 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. Styrelsens ordförande har i enlighet med punkt 6.1 i Kodens valts av bolagsstämman. Styrelsen fastställde vid det konstituerande mötet i maj 2018 en arbetsordning för styrelsen och vd. Styrelsen har under året utvärderat styrelsearbetet och vd:s arbete under 2017, utan vd närvarande, vilket föreskrivs i punkt 8 i Kodens. Utvärderingen av 2018 kommer att ske under våren 2019. 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 ordföranden Mikael Ahlström till att ensamt utgöra en 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 investeringsverksamhet. Tidigare har Stefan varit bland annat vd på Investment AB Öresund och Hagströmer & Qviberg AB. 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 Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB även vd för koncernbolagen Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB samt Mitt Alby Holding AB.

Revisionskommitté

Styrelsen i Byggmästaren 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 2018 ej utvärderat behovet av en internrevision och följer således ej punkt 7.4 i Koden.

Revisor

Vid årsstämman den 8 maj 2018 valdes Ernst & Young AB till extern revisor i Byggmästare-koncernens bolag. 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 13. Av praktiska skäl har styrelsen under 2018 inte träffat bolagets revisor utan närvaro av bolagets verkställande direktör eller annan person från bolagsledningen.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen 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 Byggmästarens interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som Byggmästarens 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 påbörjats under året och kommer att färdigställas under verksamhetsåret 2019. 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. Löpande uppföljning sker månadsvis såväl på bolagsnivå som på koncernnivå. Byggmästarens 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. Byggmästarens delårsrapporter är ej reviderade.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT

(tkr)	Not 1,2,5,6,7,8	2018	2017
Kvarvarande verksamhet			
Rörelsens intäkter och direkta kostnader			
Intäkter från avtal med kunder	4	168 663	114 081
Verksamhetskostnader	9,12	-125 330	-80 710
Bruttoresultat	3	43 333	33 371
Övriga intäkter, netto		29	1 297
Central administration och utveckling	10,11,12,13	-54 841	-37 185
Rörelseresultat	3	-11 479	-2 517
Resultat från innehav i intresseföretag	20	3 646	0
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument som verkligt värde redovisas över resultatet	14	12 504	0
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		2 957	0
Räntenetto	15	-1 903	-482
Finansiellt netto		17 204	-482
Resultat efter finansiella poster	3	5 724	-3 000
Aktuell skatt	16	-931	-3 159
Uppskjuten skatt	16	308	2 252
Årets resultat från kvarvarande verksamhet		5 101	-3 907
Verksamhet under avveckling			
Årets resultat från verksamhet under avveckling	7	211 174	135 666
Total verksamhet			
Årets resultat från total verksamhet		216 275	131 759
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		216 275	131 759
Kvarvarande verksamhet			
– Varav resultat hänförligt till moderbolagets ägare		5 234	-4 935
– Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-133	1 028
Resultat per aktie, kronor		0,75	-0,70
Total verksamhet			
– Varav resultat hänförligt till moderbolagets ägare		216 407	130 731
– Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-133	1 028
Resultat per aktie, kronor		30,89	18,73
Utestående aktier vid årets utgång, 1 000 stycken		7 006	7 005
Genomsnittligt utestående aktier för året, 1 000 stycken		7 006	7 005

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(tkr)	Not 1,2,5,6,7,8	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	41 188	25 391
Förvaltningsfastighet	7	0	1 525 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	986	14 641
Innehav av andelar i intresseföretag	20	165 787	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21,31	216 481	0
Andra långfristiga fordringar	22,31	103 088	32 620
Uppskjuten skattefordran	24	15 758	4 335
Summa anläggningstillgångar		543 289	1 601 986
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar och övriga fordringar	25,31	40 756	19 307
Upplupna intäkter	26,31	912	726
Förutbetalda kostnader	26	3 714	3 400
Likvida medel	31,37	543 939	202 793
Summa omsättningstillgångar		589 320	226 226
Tillgångar under avveckling	27	8 576	0
SUMMA TILLGÅNGAR		1 141 185	1 828 212
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital			
Aktiekapital	28	1 401	1 401
Övrigt tillskjutet kapital	2	198 478	195 129
Balanserad vinst inklusive årets resultat		850 713	639 068
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 050 592	835 598
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		7 825	6 357
Summa totalt eget kapital		1 058 417	841 955
Långfristiga skulder			
Obligationslån	7,31	0	245 587
Skulder till kreditinstitut	30,31,39	818	486 267
Skulder till övriga	30,31	4 604	3 261
Derivat	7,35	0	12 869
Uppskjutna skatteskulder	32	9 425	182 706
Summa långfristiga skulder		14 847	930 690
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30,31,39	2 180	6 939
Leverantörsskulder och övriga skulder	33	22 339	24 376
Skuld inkomstskatt	31	1 328	2 044
Förutbetalda intäkter		2 514	7 358
Upplupna kostnader	34	16 120	14 850
Summa kortfristiga skulder		44 482	55 567
Skulder under avveckling	35	23 439	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 141 185	1 828 212

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (INDIREKT METOD)

(tkr)	Not 1,2,5,6,7,8	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto från kvarvarande verksamhet		5 724	-3 000
Resultat efter finansnetto från avvecklad verksamhet		206 215	175 117
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Resultatandel i intresseföretag		-3 646	0
Realisationsresultat och orealiserade värdeförändringar		-239 628	-157 747
Ej erhållen/betald ränta	36	178	144
Av- och nedskrivningar och övriga poster		1 801	4 206
Summa återlagda poster		-241 296	-153 397
Betald inkomstskatt		-1 629	-862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-30 986	17 858
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning (-) av hyres- och kundfordringar		-3 361	-2 416
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar		-14 470	-885
Ökning (+) av leverantörsskulder		3 327	6 966
Ökning (+) av övriga rörelseskulder		5 708	-518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-8 796	3 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 782	21 005
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-22 900	0
Försäljning av andelar i dotterföretag		907 398	0
Likvida medel i förvärvade/sålda dotterföretag		-96 024	0
Förvärv av intresseföretag		-162 141	0
Förvärv av ägarintressen i övriga företag		-149 926	0
Försäljning av ägarintressen i övriga företag		14 608	0
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-138 791	0
Investeringar i avvecklad verksamhet		-15 165	-34 154
Investeringar i immateriella tillgångar		-3 026	-350
Investeringar i övriga inventarier		-505	-721
Kassaflöde från investeringsverksamheten		333 529	-35 224
Finansieringsverksamheten			
Inbetald nyemission		84	0
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner		3 265	0
Inbetald emissionslikvid från innehav utan bestämmande inflytande		1 392	1 344
Betald utdelning till aktieägare		-4 554	-4 203
Återbetalning av fordran på avvecklad verksamhet		52 981	0
Nyupptagna lån kreditinstitut		0	57 200
Amortering av lån kreditinstitut	38	-2 993	-9 300
Förändring av övriga lån inkl. fakturabelåning	38	-2 777	1 506
Betald utgift för nyupplåning		0	-401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		47 399	46 147
Årets kassaflöde		341 146	31 928
Likvida medel vid årets början		202 793	170 865
Likvida medel vid årets slut	37	543 939	202 793

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

(Alla belopp i tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	1 401	195 129	512 545	709 075	3 979	713 054
Årets totalresultat			130 731	130 731	1 028	131 759
Transaktioner med ägare:						
Utdelning enligt beslut vid årsstämma			-4 203	-4 203		-4 203
Inbetald likvid från försäljning av aktier i dotterbolag					1 344	1 344
Omfördelningseffekt inom eget kapital			-5	-5	5	0
Eget kapital 2017-12-31	1 401	195 129	639 068	835 598	6 357	841 955
Årets totalresultat			216 407	216 407	-133	216 275
Transaktioner med ägare:						
Utdelning enligt beslut vid årsstämma			-4 554	-4 554		-4 554
Nyemission		84		84		84
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner		3 265		3 265		3 265
Inbetald likvid från aktieemission i dotterbolag					1 392	1 392
Omfördelningseffekt inom eget kapital			-209	-209	209	0
Eget kapital 2018-12-31	1 401	198 478	850 712	1 050 591	7 825	1 058 417

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not 1,2,5,8	2018	2017
Rörelsens intäkter och direkta kostnader			
Nettoomsättning		1 518	2 808
Central administration och utveckling	12,13	-13 972	-7 728
Rörelseresultat		-12 454	-4 920
Resultat från koncernföretag	7	-9 028	0
Nedskrivning andelar i dotterföretag	19	-8 850	0
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument som verkligt värde redovisas över resultatet	14	23 599	0
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		2 957	0
Räntenetto	15	-1 665	400
Finansiellt netto		7 013	400
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner:			
Koncernbidrag		0	4 500
Resultat före skatt		-5 441	-20
Redovisad skatt	16	-2 570	2
Årets resultat		-8 011	-18
Årets totalresultat		-8 011	-18

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

(tkr)	Not 1,2,5,8	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		196	247
Övriga materiella anläggningstillgångar		140	0
Andelar i dotterföretag	19	97 854	95 792
Utlåning till koncernföretag	23,31	12 538	15 848
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21,31	168 874	0
Andra långfristiga fordringar	22,31	181	30 000
Uppskjuten skattefordran	24	2 368	2
Summa anläggningstillgångar		282 152	141 889
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	31	13 409	12 294
Kundfordringar och övriga fordringar	25,31	274	232
Förutbetalda kostnader	26	701	440
Likvida medel	37	44 812	41 137
Summa omsättningstillgångar		59 196	54 104
SUMMA TILLGÅNGAR		341 348	195 993
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	1 401	1 401
Fritt eget kapital			
Överkursfond	2	198 478	195 129
Balanserad vinst		-7 784	-3 213
Årets resultat		-8 011	-18
Summa eget kapital		184 084	193 299
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	31	148 370	0
Uppskjutna skatteskulder	32	4 937	0
Summa långfristiga skulder		153 306	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	31	159	138
Leverantörsskulder och övriga skulder	31,33	1 841	1 101
Upplupna kostnader	34	1 958	1 455
Summa kortfristiga skulder		3 958	2 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		341 348	195 993

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE (INDIREKT METOD)

(tkr)	Not 1,2,5,8	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-5 441	-4 520
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Realisationsresultat och orealiserade värdeförändringar		-26 555	0
Ej erhållen/betald ränta	36	1 970	-449
Av- och nedskrivningar och övriga poster		8 901	0
Summa återlagda poster		-15 685	-449
Betald inkomstskatt		-42	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 168	-5 002
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar		-260	-589
Ökning (+) av leverantörsskulder		1 003	225
Ökning (+) av övriga rörelseskulder		-382	-203
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		362	-567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 807	-5 568
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-50	0
Lämnat aktieägartillskott till dotterföretag/Nyemission i dotterföretag		-10 862	-300
Förvärv av ägarintressen i övriga företag		-124 927	0
Försäljning av ägarintressen i övriga företag		14 608	0
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-2 181	0
Investeringar i immateriella tillgångar		0	-247
Investeringar i övriga inventarier		-140	0
Utlåning netto till koncernföretag		3 310	-2 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 242	-3 047
Finansieringsverksamheten			
Inbetald nyemission		84	0
Inbetald likvid för teckningsoptioner		3 266	0
Utbetald utdelning till ägare		-4 554	-4 203
Inlåning från koncernföretag		145 927	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		144 723	-4 203
Årets kassaflöde		3 675	-12 818
Likvida medel vid årets början		41 137	53 955
Likvida medel vid årets slut	37	44 812	41 137

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

(Alla belopp i tkr)	Aktiekapital	Överkursfond inklusive övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	1 401	195 129	990	197 520
Årets resultat			-18	-18
Transaktioner med ägare:				
Utdelning enligt beslut vid årsstämma			-4 203	-4 203
Eget kapital 2017-12-31	1 401	195 129	-3 231	193 299
Årets resultat			-8 011	-8 011
Transaktioner med ägare:				
Utdelning enligt beslut vid årsstämma			-4 554	-4 554
Nyemission		84		84
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner		3 265		3 265
Eget kapital 2018-12-31	1 401	198 478	-15 795	184 084

Aktiekapital 7006 189 aktier á kvotvärde 0,20 kronor.

Noter

NOT 1 • REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan refererad till som moderbolaget eller moderbolagets, med organisationsnummer 556943-7774 och med säte i Botkyrka kommun, är moderbolag i en koncern, nedan refererad till som koncernen eller koncernens, med investeringsverksamhet och konsultverksamhet. 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 2018 har godkänts av styrelsen för publicering den 29 mars 2019. Bokslutskommuniké presenterades den 28 februari 2019. Årsredovisning och koncernredovisning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2019.

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 verkligt värde för förvaltningsfastighet, vissa finansiella instrument i enlighet med kategorisering under IFRS 9 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 ”Avvikelse 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.

Värdeförändringar på fastigheter och finansiella derivat som innehas på balansdagen redovisas på rad för Orealiserad värdeförändring inom årets resultat i koncernens rapport över resultat och 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. I koncernbokslutet för 2018 har 21,4% använts som nominellt värde på uppskjuten skatt. 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.

Nedskrivningsprövning av goodwill

Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov på goodwill, har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. En redogörelse för dessa återfinns i not 17 Immateriella anläggningstillgångar. Som förstås av beskrivningen i denna not skulle ändringar av förutsättningar för dessa antaganden och uppskattningar kunna få effekt på värdet av goodwill.

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder vilka trätt ikraft 2018

Nya standarder som trätt ikraft 2018 är IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Dessa har inte medfört någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning eller finansiella rapportering förutom nya upplysningskrav enligt IFRS 7 främst vad avser reservering för förväntade kreditförluster. Moderbolagets och koncernens bemötande av dessa upplysningskrav framgår av följande noter.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med den 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar.

Standarden anger att lease-/hyrestagaren ska redovisa lease-/hyrda tillgångar i balansräkningen som en finansiell leasingkulld och en motsvarande tillgång i form av nyttjanderätt till det lease-/hyrda objektet. I resultaträkningen redovisas för samtliga leasingavtal en linjär kostnad för avskrivning på nyttjanderättstill-

gången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för enligt nuvarande regler, löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. I kassaflödesanalysen visas räntebetalning och amortering på leasingkulden.

Leasingavgiften som under IAS 17 har redovisats i sin helhet som kostnad för central administration och utveckling i resultaträkningen kommer nu delvis att redovisas som ränta på leasingkulden. Detta innebär att koncernens rörelseresultat förbättras, allt annat lika, samtidigt som räntekostnader kommer att öka.

Vid övergången till IFRS 16 tillämpar koncernen den förenklade övergångsmetoden, vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte kommer att räknas om. Initial leasingkuldgörs av nuvärdet per 1 januari 2019 av återstående leasingavgifter för bedömd nyttjandeperiod diskonterade till koncernens marginella låneränta. Nyttjanderättstillgången uppgår enligt denna metod för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar initial leasingkulda justerat för förutbetalda eller upplupna leasingavgifter redovisade i rapporten över finansiell ställning vid första tillämpningsdagen. Leasingavtal med en kvarvarande löptid understigande 12 månader vid tidpunkten för övergång till IFRS 16 klassificeras som korttidsleasingavtal i enlighet med lätttnadsregeln och kostnadsförs. På samma sätt hanteras avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde.

Koncernens leasingportfölj består huvudsakligen av lokalhyra samt i mindre omfattning av tjänstebilar och vanlig kontorsutrustning. Övergången till IFRS 16 medför ingen effekt på koncernens eget kapital. Se vidare not 11 för beräknade effekter på koncernens balansomslutning vid övergång till IFRS 16 per 1 januari 2019.

I moderbolaget kommer undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal att tillämpas. Det innebär att moderbolagets principer för redovisning av leasingavtal kommer att vara oförändrade.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2018.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2019, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderbolagets 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 särskilt framgår.

Redovisningsprinciper specifikt adresserade till under 2018 avyttrad fastighetsverksamhet kvarstår oförändrade från föregående år även om de inte är aktuella för kvarvarande verksamhet, då koncernens jämförelsevärden för 2017 i stor utsträckning inkluderar denna verksamhet samt att avvecklade fastighetsverksamhet redovisas särskilt i not 7.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller 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 resultaträkning ingår därmed under året förvärvade eller avyttrade koncernföretag endast avseende koncernens innehavstid). 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 av fastighet

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.

Verksamhet under avveckling

Under 2018 har koncernens fastighetsverksamhet avyttrats. Verksamhet under avveckling rapporteras i enlighet med IFRS 5, Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. I koncernens resultaträkning uppdelas verksamheten på Kvarvarande verksamhet och Verksamhet under avveckling. Resultat efter skatt för verksamhet under avveckling redovisas på en rad i resultaträkningen efter raden Resultat från kvarvarande verksamhet. Motsvarande uppdelning görs för jämförelseåret. Tillgångar som hör till verksamhet under avveckling och skulder associerade med dessa tillgångar särredovisas på en rad vardera nederst på tillgångs- respektive skuldsidan. Separat i not specificeras resultat- och balansräkningsposter samt kassaflödespåverkan för verksamhet under avveckling.

Transaktioner med närstående

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

Segmentsrapportering

Segmentsrapporteringen baseras på de segment som används i den interna rapporteringen till högste verkställande beslutsfattare, vilket är den verkställande direktören.

Intäktsredovisning

IFRS 15 tillämpas av koncernen från den 1 januari 2018 och bygger på en femstegsmodell som utgångspunkt för att redovisa intäkter från kontrakt med kunder. Intäkten redovisas när kontroll av varor och tjänster övergår till kund.

Fastställt transaktionspris allokeras till varje enskilt identifierat prestationsåtagande baserat på ett fristående försäljningspris. Koncernen uppfyller prestationsåtaganden kontinuerligt och redovisar intäkt över tid i enlighet med IFRS punkt 35 genom att i) kunden erhåller omedelbar nytta när åtagandet uppfylls eller ii) koncernens prestationer skapar inte en tillgång som har en alternativ användning för koncernen och koncernen har rätt till betalning inklusive marginal.

Koncernen tillämpar lätttnadsregeln där fakturerat belopp är utgångspunkt för intäktsföring och vid behov inputmetoden för att fastställa färdigställandegraden i koncernens åtaganden och hur intäkterna ska redovisas.

Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av arvoden för utförande av tjänsteuppdrag. Därutöver har koncernen haft hyresintäkter i den under året avvecklade fastighetsverksamheten. Intäkter redovisas enbart om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen. Koncernens intäkter fördelar sig på följande segment där intäkter redovisas enligt följande:

Hyresintäkter

Hyresavtal inom fastighetsförvaltningen klassificeras redovisningsmässigt som operationella leasingavtal. Hyresintäkter 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.

Koncernen har gjort en översyn av 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, 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.

Interimsuppdrag på löpande räkning

Uppdrag på löpande räkning ses som "series of distinct performance obligations" där kunden löpande tillförs nytta och är betalningsskyldig enligt avtal. Resultatavräkning sker i samma takt som tjänsterna utförs, det vill säga såväl intäkter som kostnader redovisas i den period de intjänas respektive förbrukas. Intäkterna är fasta vad gäller avtalat timarvode.

Intjänade, men ej fakturerade arvoden per balansdagen redovisas som Upplupna intäkter i koncernens rapport över finansiell ställning. Interimsuppdrag faktureras så gott som uteslutande på löpande räkning månadsvis efter intäktsgrundande prestation.

Interimsuppdrag till fast pris

När utfallet av ett interimsuppdrag till fast pris kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas inkomster och utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (så kallad successiv vinstavräkning). Färdigställandegraden fastställs i

första hand med utgångspunkt i antalet nedlagda timmar per balansdagen i förhållande till beräknat totalt antal timmar för uppdraget. Koncernen utför endast i sällsynta fall interimsuppdrag till fast pris.

Rekryteringsuppdrag

Rekryteringsuppdrag utförs inom en tidsperiod om sex månader och faktureras i tre steg, varvid förskottsfakturering vid avtalets inträde utgör cirka trettio procent av totalt beräknat avtalsvärde. Rörlig ersättning kan förekomma men är av oväsentlig omfattning. Rekryteringsuppdrag intäktsförs, med hänvisning till IFRS 15 punkt 35 c), över tid med fastställt transaktionspris när identifierat prestationsåtagande utförts.

Utbildningsuppdrag

Utbildningsuppdrag utförs inom en tidsperiod om tolv månader och omfattar huvudsakligen enskilda kurstillfällen om en till två dagar men kan också vara en serie av kurstillfällen. Utbildningsuppdrag faktureras i förskott när avtal med kund föreligger och intäktsförs, med hänvisning till IFRS 15 punkt 35, över tid med fastställt transaktionspris när identifierat prestationsåtagande utförts. Fakturerade arvoden i fastprisuppdrag avseende tjänster som ännu inte utförts redovisas som Förutbetalda intäkter i koncernens rapport över finansiell ställning.

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 med tillämpning av metod för effektiv ränta.

Utdelningsintäkt

Utdelning på aktier redovisas som finansiell intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Kostnader

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

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

Verksamhetskostnader är löne- och omkostnader direkt relaterade till utförandet av tjänsteuppdrag.

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. Administrativa kostnader för koncernens investeringsverksamhet särredovisas ej.

Finansiella kostnader avser räntekostnad och andra kostnader relaterade till koncernens lånefinansiering. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Räntekostnader redovisas som finansiell kostnad i den period de avser. Ränteberäkningen sker med tillämpning av metod för effektiv ränta. Kostnad för uttagande av pantbrev betraktas inte som finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Transaktionsutgifter

Transaktionsutgifter redovisas 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 netto redovisas mot instrumentet
- utgifter hänförliga till tillgångsförvärv av fastigheter som inkluderas i anskaffningsvärdet.

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.

Ett fåtal operationella leasingavtal avseende personbilar och kontorsutrustning har tecknats där moderbolaget är leasetagare. Betalningar enligt leasingavtalen kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Se även avsnitt Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2019 och framåt vad gäller IFRS 16.

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 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 programmet 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 erhålls 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 skatte regler 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.

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.

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 ytterligare information om fastighetens värdering hänvisas till årsredovisning för 2017 avsnitt redovisningsprinciper samt not 19 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.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar med dessa kommer att komma bolaget eller koncernen till del. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas vid färdigställande och görs linjärt under bedömd nyttjandetid och utan hänsyn tagen till eventuellt framtida restvärde. Avskrivningarna ingår i posten av- och nedskrivningar i resultaträkningen.

För immateriell tillgång med obestämd nyttjandetid tillämpas ej planmässig avskrivning utan tillgången prövas istället till sitt värde minst årligen i ett nedskrivningstest, så kallat ”impairment test”.

Utvecklingsarbete för egen räkning

Kostnader för egen utveckling av nya produkter, system och processer, kan aktiveras under förutsättning att sannolikheten för framtida ekonomisk nytta och lång ekonomisk livslängd bedöms som hög.

En internt utarbetad immateriell tillgång redovisas endast i den mån denna kan användas eller säljas på befintliga marknader samt avsikt, möjlighet och resurser finns att fullfölja utvecklingen. Endast de kostnader som är direkt hänförliga till utvecklingen av tillgången aktiveras. Avskrivning sker från färdigställande linjärt över bedömd nyttjandetid, som ej överstiger tio år.

Koncernen aktiverar arbetskostnad för fortsatt utveckling av så kallad cv-databas och för utveckling av system och processer för pågående projekt avseende renovering/underhåll av avloppsstammar samt nybyggnation inom den ägda förvaltningsfastigheten

Goodwill

Goodwill representerar mellanskillnaden mellan kostnaden för ett förvärv och bedömt verkligt värde av den förvärvade andelen av identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill är därmed ej hänförlig till uppskjuten skatt. Goodwill uppkommen vid förvärv av dotterföretag eller rörelseverksamhet redovisas som immateriell anläggningstillgång. Goodwill vid förvärv av intressebolag inkluderas i redovisat värde på andelar i intressebolag. Goodwill har obestämd nyttjandetid och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad nedskrivning.

Goodwill prövas för nedskrivning årligen eller oftare om ändringar eller förändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Det redovisade värdet på den kassagenererande enhet som goodwillen allokaterats till jämförs då med återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde reducerat för försäljningskostnader. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad och återförs inte. Realisationsvinster och förluster vid försäljningen av enheter inkluderar det bokförda värdet av goodwill hänförlig till den sålda enheten. För ytterligare information om nedskrivningsprövning av tillgång till vilken goodwill har allokaterats se vidare avsnitt Nedskrivningar.

Varumärken

Tillgång i form av varumärke har identifierats i samband med

koncernens förvärv av Fasticon Kompetens AB samt STF Ingenjörsutbildning AB. Varumärkena förknippas med tjänster av hög kvalitet och god leveransförmåga inom sina respektive branscher. Företagsledningens avsikt är att varunamnen ska användas under en icke tidsbestämd period och nyttjandetiden för varumärkena Fasticon Kompetens samt STF bedöms obegränsad. Varumärkestillgången prövas för nedskrivning årligen på motsvarande sätt som för goodwill.

Cv-databas

Tillgång i form av cv-databas har identifierats i samband med koncernens förvärv av Fasticon Kompetens AB. Cv-databasen är en så kallad levande produkt som kontinuerligt uppdateras och underhålls. Nyttjandetiden bedöms som nära obestämd så länge databasen uppdateras, underhålls och kontinuerligt utvecklas. Årlig linjär avskrivning görs oavsett detta på det identifierade förvärvsvärdet baserat på en nyttjandetid om tio år. Utgifter för fortsatt utveckling av cv-databas aktiveras samtidigt som utgifter för uppdatering och underhåll av cv-databas kostnadsförs löpande.

Kundrelationer

Kundrelationer aktiveras till verkligt värde i samband med förvärv. Värdena av dessa kundrelationer skrivs av över nyttjandeperioden, som bedöms vara mellan 5 och 15 år, enligt den linjära metoden.

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 realiserats, 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 rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, som ej verkligt värde redovisas, är i behov av nedskrivning på grund av inträffade eller befärade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrade finansiella ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, mot-

svarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultatet där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan.

Klassificering och redovisning av finansiella instrument

Koncernen och moderbolaget tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument från 1 januari 2018. Under IFRS 9 klassificeras, värderas och dokumenteras finansiella tillgångar och skulder i tre kategorier som avgör den balansmässiga värderingen av instrumentet samt hur en värdeförändring av instrumentet ska redovisas. Kategorierna är:

- ”Hold to collect” – värdering sker till upplupet anskaffningsvärde
- ”Hold to collect and sale” – värdering sker till verkligt värde via övrigt totalresultat
- ”Other” – värdering sker till verkligt värde via resultatet.

Klassificering beror dels på det finansiella instrumentets egenskaper i form av kontraktens kassaflöde, dels på koncernens affärsmodell (eller syfte) för det finansiella instrumentet. Koncernen tillämpar två olika affärsmodeller. Koncernen har inte funnit några finansiella instrument att kategorisera som ”Hold to collect and sale”.

Fordringar och utlåning

För kundfordringar och andra korta fordringar som ska regleras med betalning, koncernintern utlåning samt utlåning till externa parter är koncernens affärsmodell ”Hold to collect”. Detta innebär att syftet är att erhålla kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar tillhörande denna affärsmodell värderas och redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen tillämpar den förenklade modellen för kreditreserveringar enligt IFRS 9 för att uppskatta förväntade kreditförluster på kundfordringar innan konkret händelse inträffat som ger anledning till individuell reservering för kreditförlust. För förenklad metod görs reservering med hänsyn till fordran/tillgångens förväntade återstående löptid. Varje kund/motpart hänförs till en riskklass (rating) utifrån en samlad bedömning av kunden utifrån extern kreditbedömning, kundens betalningshistorik, den marknad kunden verkar på samt omvärldsfaktorer i övrigt. Förväntat reserveringsbehov beräknas utifrån detta. Tillämpning av metoden har inte haft någon inverkan på koncernens redovisning i bokslutet för 2018.

Reservering för förväntade kreditförluster görs baserat på individuell bedömning av förfallna fordringar där koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Nedskrivning av fordringar (reservering) redovisas i rörelsens kostnader. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till nominellt belopp utan diskontering med hänsyn tagen till reservering för förväntade kreditförluster.

För utlåning till externa parter tillämpar koncernen den generella metoden enligt IFRS 9 för att uppskatta förväntade kreditförluster. Bedömning görs utifrån historik och nuvarande och framåtblickande faktorer. Hänsyn tas till värdet av säkerheter som för koncernen utgörs av pantsatt fastighet. Tillämpning av metoden har inte haft någon inverkan på koncernens redovisning i bokslutet för 2018.

Innehav av aktier och andelar

För innehav av aktier och andelar i företag, som inte är dotter- och intresseföretag, direkt eller via kapitalförsäkring samt finansiella

derivat är koncernens affärsmodell "Other" vilket innebär att koncernens möjlighet och intresse är att realisera värdeökning och resultat genom köp och försäljning. Innehav under denna affärsmodell redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning för derivat.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel kan även innefatta kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast obetydlig risk för värdeförändring. För likvida medel görs kreditreservering baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Likvida medel redovisas till nominellt belopp.

Skulder

Lång- och kortfristiga lån från kreditinstitut och andra parter samt övriga skulder som ska regleras med betalning, till exempel leverantörsskulder och personalskulder klassificeras som "hold to collect". Vid anskaffning redovisas övriga finansiella skulder till verkligt värde plus transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, 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. För leverantörsskulder och andra skulder där förväntad löptid är kort, redovisas dessa till nominellt belopp utan diskontering.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde innebär det belopp som tillgången eller skulden initialt redovisades till med avdrag för amorteringar och nedskrivningar samt tillägg för periodiseringar av den initiala skillnaden mellan anskaffningsvärde och förväntat belopp att erhålla på förfallodagen.

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 ränteuträkten 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.

Verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Om marknadspriser inte finns tillgängliga fastställs det verkliga värdet för enskilda instrument med hjälp av olika värderingstekniker. Information om de värderingstekniker som använts finns i noter till tillgångar värderade till verkligt värde.

Tilläggsköpeskillingar

Förväntad tilläggsköpeskillning att erhålla eller utge redovisas som finansiell tillgång eller skuld till verkligt värde med värdeförändring över resultatet. Koncernen redovisar förväntad tilläggsköpeskillning att erhålla på rad Tillgångar under avveckling i Rapport över finansiell ställning.

Kvittning

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.

Nedskrivningar

Föreligger indikation om värdenedgång för en tillgång (gäller ej förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde över resultaträkningen), fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde.

Nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar samt andelar i gemensam verksamhet

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde (se nedan). 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. För goodwill beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen för bestämmande av eventuellt nedskrivningsbehov. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets bokförda värde överstiger återvinningsvärdet.

En nedskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten. 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.

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. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. 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. Beräkning

sker både för kvarvarande verksamhet och för total verksamhet (inkluderat verksamhet under avveckling).

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.

Förlustkontrakt

En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser) 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 året, samt för eventuella intäkter och kostnader som istället hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Inflöde av likvida medel från försäljningar av fastigheter och verksamheter 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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet på andelar i dotterföretaget prövas fortlöpande mot det koncernmässiga egna kapital som dotterföretaget eller dotterföretagskoncernen representerar. I det fall bokfört värde understiger sådant koncernmässigt värde sker nedskrivning som belastar moderbolagets resultaträkning. I det fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Utlåning till dotterföretag

Moderbolaget tillämpar den generella metoden enligt IFRS 9 för att uppskatta förväntade kreditförluster på utlåning till dotterföretag.

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.

Koncernbidrag

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

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

Efter försäljning av fastighetsverksamheten är koncernen egenfinansierad genom tillfört kapital från ägarna samt upparbetade och realiserade vinster i verksamheten.

Koncernens nettolikvida tillgångar uttryckt som nyckeltalet Nettokassa./nettoskuld är per balansdagen 554 827 tkr (-515 401). För definition av nyckeltalet se avsnitt Definitioner sida 22 i årsredovisningen.

Finansiering

Externa lån som kvarstår i koncernen per balansdagen uppgår till 7 602 tkr (13 194) och är hänförliga till förvärv inom konsultverksamheten.

I början av 2017 ingick koncernen ränteswapavtal om totalt 600 mkr som innebär att drygt 82 procent av den aktuella låneportföljen inom fastighetsverksamheten räntesäkrades. Avtalen innebär att koncernen hade en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal understigande 4 procent. Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är 1,16 procent samt negativ STIBOR. Dessa ränteswapavtal är fortsatt under avveckling och redovisas i balansräkningen på rad Skulder under avveckling till 14 040 tkr (12 869) motsvarande deras beräknade negativa marknadsvärde per balansdagen. Genomsnittlig räntebindningstid på derivaten uppgår för närvarande till drygt 6 år.

Koncernen definierar eget kapital som summan av redovisade värden för aktiekapital, överkursfond, balanserad vinst, årets resultat och kapital tillhörande ägande utan bestämmande inflytande i koncernens balansräkning. Totalt eget kapital i koncernen uppgick per balansdagen till 1 058 417 tkr (841 955). Av detta kapital har 199 879 tkr (196 530) tillförts koncernen från emissioner till moderbolagets ägare och optionsinnehavare.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. 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.

Ansvaret 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 har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen. Finansfrågor av strategisk karaktär behandlas av styrelsen.

Finansiella måttal

Styrelsen har fastställt följande viktiga måttal för den finansiella verksamheten:

Nyckeltal	Målvärde	Utfall koncernen 2018
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Max 75 procent	Uppfyllt
Soliditet	Minst 25 procent	Uppfyllt 92,7 procent
Kapitalförsörjning	Spridning mellan minst två lånefinansierare	Ej tillämplig

Nyckeltal	Målvärde	Utfall koncernen 2018
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,50 ggr	Ej tillämplig
Räntebindning	Minst 50 procent av lånefinansieringen skall ränte-bindas mellan 1 till 10 år	Ej tillämplig
Motpartsrisk		
Rating	Bank med minst Moody's A2 respektive Standard & Poor's A	Ej tillämplig
Valutarisk		
Valutaexponering	Valutasäkring på valutaexponering som överstiger 20 procent av koncernens eget kapital	Ej tillämplig

Finansieringsrisk

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

Koncernen har för närvarande inget externt finansieringsbehov.

Ränterisk

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

Koncernens ränterisk för upplåning är för närvarande ej väsentlig.

Valutarisk

Koncernen har för närvarande ingen valutarisk.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för förluster om motparten inte fullföljer hela eller delar av sina avtalsenliga förpliktelser. 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".

Koncernen har för närvarande omvänd motpartsrisk, det vill säga risk på inlåning hos finansiella institut. Inlåning sker endast hos systembärande banker.

För övriga finansiella tillgångar har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. Koncernens motparter för utlåning är utan kreditriskbetyg, men hanteras riskmässigt av erhållna säkerheter i form av fastighetspant.

Likviditetsrisk

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

Koncernen har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid större betalningsåtaganden. Likviditet som koncernen bedömer inte behöver användas på kort sikt, placeras i kapitalförsäkring hos Avanza Bank.

Koncernen har för närvarande ingen likviditetsrisk.

NOT 3 • VERKSAMHETSSEGMENT

Koncernen bedriver investeringsverksamhet samt konsoliderar konsultverksamhet bedrivna inom underkoncernen Fasticon.

Investeringsverksamheten resultatredovisas inom finansnetto.

Konsultverksamhet redovisas och följs upp inom bruttoresultat samt rörelseresultat.

2018	Interima uppdrag och rekrytering	Utbildning	Investerings- verksamhet	Koncernen
Resultat efter finansnetto fördelat på segment, tkr				
Intäkter från avtal med kunder	138 908	30 101	-346	168 663
Verksamhetskostnader	-103 096	-22 234	0	-125 330
Bruttoresultat	35 812	7 867	-346	43 333
Bruttomarginal, %	25,8	26,1	E/T	25,7
Övriga intäkter, netto	14	15	0	29
Central administration och utveckling	-31 862	-10 792	-12 187	-54 841
Rörelseresultat	3 964	-2 910	-12 533	-11 479
Rörelsemarginal, %	2,9	-9,7	E/T	-6,8
Resultat från finansiella investeringar	0	0	19 107	19 107
Räntenetto	E/T	E/T	-1 904	-1 904
Resultat efter finansnetto	3 964	-2 910	4 670	5 724
Investeringar	1 837	1 561	140	3 538
Medelantal anställda personer	85	15	3	103
2017	Interima uppdrag och rekrytering	Utbildning	Investerings- verksamhet	Koncernen
Resultat efter finansnetto fördelat på segment, tkr				
Intäkter från avtal med kunder	114 081	–	0	114 081
Verksamhetskostnader	-80 710	–	0	-80 710
Bruttoresultat	33 371	0	0	33 371
Bruttomarginal, %	29,3	–	E/T	29,3
Övriga intäkter, netto	1 297	–	0	1 297
Central administration och utveckling	-28 436	–	-8 749	-37 185
Rörelseresultat	6 232	0	-8 749	-2 517
Rörelsemarginal, %	5,5	–	E/T	-2,2
Resultat från finansiella investeringar	0	–	0	0
Räntenetto	E/T	–	-483	-483
Resultat efter finansnetto	6 232	0	-9 232	-3 000
Investeringar	1 031	–	–	1 031
Medelantal anställda personer	84	–	2	86

NOT 4 • INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER**Uppllysning om intäkter enligt IFRS 15**

Koncernen har endast intäkter från tjänsteverksamhet. Intäkter från interimsuppdrag faktureras och intäktsförs över tid utifrån nedlagd tid och avtalad timersättning. Intäkter från rekryteringsuppdrag och utbildningsverksamhet förfaktureras till viss del i enlighet med kundavtal. Resterande del faktureras över tid till avtalat arvode. Förfakturerat arvode redovisas som intäkt i samband med att prestationsåtagande uppfyllts. Koncernen tillämpar lättnadsregeln där fakturerat belopp är utgångspunkt för intäktsföring. Koncernens betalningsvillkor för kund är huvudsakligen 30 dagar.

Koncernens kundavtal överstiger ej tolv månader och tillämpar undantaget att ej aktivera kostnader för att erhålla eller upprätthålla kundavtal. Koncernen tillgångsför pågående ej fakturerade prestationsåtaganden som upplupna intäkter och skuldför fakturerade ej utförda prestationsåtaganden som förutbetalda intäkter i

rapport över finansiell ställning. Koncernen redovisar ej intäkter för ej påbörjade prestationsåtaganden.

Koncernen intäktsför alla utförda prestationer över tid utifrån IFRS 16 kriterier att

- kunden ehåller och konsumerar nytta löpande av koncernens prestationer. Detta gäller specifikt interimsverksamheten.
- koncernens prestationer skapar en tillgång som inte har alternativ användning för koncernen och där koncernen har rätt till ersättning inklusive marginal för utförda prestationer. Detta gäller specifikt rekryterings- och utbildningsverksamheten.

Koncernen har vid övergång till IFRS 15 tillämpat retroaktiv övergångsmetod. Övergången har inte haft någon effekt på koncernens redovisade intäkter eller eget kapital.

2018	Interima tjänster och rekrytering	Utbildning	Annat	Koncernen
Försäljning av tjänster intäktsförda över tid				
Avtal till fast timarvode – interimstjänster	109 972	0	0	109 972
Avtal till fast totalarvode – rekryterings- och utbildningstjänster	26 443	30 101	2 147	58 691
Summa	136 415	30 101	2 147	168 663

2017	Interima tjänster och rekrytering	Utbildning	Annat	Koncernen
Försäljning av tjänster intäktsförda över tid				
Avtal till fast timarvode – interimstjänster	90 005	–	0	90 005
Avtal till fast totalarvode – rekryterings- och utbildningstjänster	23 851	–	225	24 076
Summa	113 856	0	225	114 081

NOT 5 • FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS SAMMANSÄTTNING**Förvärv 2018**

Inom konsultverksamheten har samtliga andelar i STF Ingenjör-utbildning AB förvärvats med tillträde den 1 juni 2018. Ingen tidigare förvärvskalkyl har förändrats.

Förvärv 2017

Under 2017 har inga förvärv skett från externa parter. Tillkommande verksamheter har etablerats internt. Ingen tidigare förvärvskalkyl har förändrats.

Försäljningar 2018

Koncernens fastighetsverksamhet har avyttrats med ekonomiskt tillträde för köparen den 1 april 2018. Legalt har detta skett genom att dotterdotterföretaget Mitt Alby AB avyttrats inkluderat nybyggnations verksamheten inom Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB.

Försäljningar 2017

Moderbolagets ägarandel i dotterbolaget Fasticon Kompetens Holding AB har minskat med 6,8 procent till 60,3 procent vid utgången av 2017 till följd av riktad nyemission av aktier i dotterbolaget till nyckelpersoner inom konsultverksamheten. Emissionen har skett i enlighet med beslut vid årsstämma i moderbolaget. Se även not 19 Andelar i koncernföretag.

NOT 6 • FÖRVÄRV AV VERKSAMHET 2018

Förvärvet av STF Ingenjörsutbildning AB hade vid förvärvstillfället 1 juni 2018 följande effekter på koncernens tillgångar och skulder:

Köpeskillingen för STF AB översteg det bokförda värdet av nettotillgångar i bolaget. Förvärvsanalysen har givit upphov till

identifierade, tidigare ej redovisade, immateriella tillgångar i form av varumärke, kundrelationer och därutöver en restpost i form av förvärvsgoodwill.

Förvärvskalkyl STF Ingenjörsutbildning AB	Bokfört värde- STF AB	Verkligt värde koncernen
Immateriella anläggningstillgångar:		
Varumärke		4 000
Kundrelationer		2 000
Aktiverade kostnader för utveckling	1 253	1 253
Materiella anläggningstillgångar	116	116
Fordran beräknad uppskjuten skatt	660	660
Kundfordringar och övriga fordringar	15 761	15 761
Likvida medel	8 979	8 979
Skuld beräknad uppskjuten skatt	-578	-1 320
Kortfristiga rörelseskulder	-14 709	-15 287
Netto identifierbara tillgångar och skulder	11 482	16 162
Värde av köpeskillning enligt avtal		22 900
Beräknat värde av tilläggsköpeskillning		-
Förvärvsgoodwill	-	6 738

I och med att förvärvet skett via det delägda dotterföretaget Fasticon AB representerar uppkommen förvärvsgoodwill även den ägarandel som tillkommer ägande utan bestämmande infly-

tande. Konsolidering av STF AB sker därmed i överensstämmelse med metod för full goodwill.

Förvärvet av STF AB hade vid förvärvstillfället följande effekt på koncernens likvida medel:	Koncernen
Erlagd köpeskillning	-22 900
Likvida medel i förvärvat företag	8 979
Netto från investeringsverksamheten	-13 921
Upptagna lån för förvärvet	0
Tillskott från ägande utan bestämmande inflytande för förvärvet	1 392
Netto från finansieringsverksamheten	1 392
Nettoufflöde av likvida medel efter finansiering	-12 529

Resultatbidrag från STF AB har för den konsoliderade perioden juni till december månad varit -2,2 mkr inkluderat avskrivning på förvärvsrelaterade övervärden. Därtill kommer i koncernen kostnadsförda förvärvskostnader om -1,3 mkr. Total resultat-

påverkan för perioden om -3,5 mkr fördelas i koncernen på moderbolagets ägare med -2,1 mkr och på innehav utan bestämmande inflytande med -1,4 mkr. STF AB:s eget resultat för helåret 2018 blev 671 tkr.

NOT 7 • AVVECKLAD VERKSAMHET OCH VERKSAMHET UNDER AVVECKLING

Koncernens fastighetsverksamhet har avyttrats med ekonomiskt tillträde för köparen den 1 april 2018.

IFRS 5 är tillämplig vid avyttring av verksamhetsgren varvid den avvecklade verksamhetens resultat för innehavsperioden samt uppnått och bedömt försäljningsresultat under året redovisas på en rad i koncernens resultaträkning som Resultat från avvecklad verksamhet. Tillgångar och skulder per balansdagen hänförliga verksamhet under avveckling redovisas på en rad

nederst på tillgångs- respektive skuldsidan i koncernens balansräkning.

Nedan redovisas sammanställd information för avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling. För jämförelseperioden januari - december 2017 redovisas summerade värden för de tidigare rörelsesegmenten Fastighetsverksamhet och Nybyggnation såsom de redovisats i tidigare rapportering.

Resultaträkning, tkr	KONCERNEN	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	26 319	102 625
Fastighetskostnader	-12 223	-43 972
Driftsnetto	14 096	58 653
Överskottsgrad, %	53,6	57,2
Övriga intäkter	109	238
CA-kostnader	-4 352	-11 956
Förvaltningsresultat	9 853	46 935
Orealiserad värdeförändring fastighet värderad till verkligt värde	0	170 619
Orealiserad värdeförändring derivat värderade till verkligt värde	-1 171	-12 872
Summa resultat från värdeförändringar	-1 171	157 747
Resultat vid avyttring av fastighetsverksamhet	230 010	0
Ränteintäkter	7	63
Räntekostnader fastighetslån inkl. swapkostnad	-15 442	-27 118
Lösenkostnad bank- och obligationslån	-12 629	0
Periodiserade länekostnader	-4 413	-2 510
Finansiellt netto	197 533	-29 565
Resultat efter finansnetto	206 215	175 117
Redovisad skatt	4 959	-39 451
Årets resultat och totalresultat från avvecklad verksamhet och verksamhet under avveckling	211 174	135 666
Resultat per aktie - avvecklad verksamhet, kronor	30,15	19,37

Operativt utfall av avvecklad verksamhet för helåret 2018 är samma som rapporterats för första kvartalet 2018.

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter uppgick till 26,3 mkr (102,6). Vakansgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder var samtliga uthyrda och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla parkeringsplatser var uthyrda.

För lokalerna har vakansgraden varit låg och endast ett antal mindre lagerutrymmen fanns att hyra ut.

Rörelsens direkta kostnader

Direkta kostnader i fastighetsverksamheten uppgick till 12,2 mkr (44,0).

Driftsnetto

Verksamhetens driftsnetto blev 14,1 mkr (58,7). Bruttomarginalen blev 53,6 procent (57,2).

Rörelsens indirekta kostnader

Kostnader för central administration och utveckling (CA) uppgick till 4,4 mkr (12,0) och omfattar personal- och andra kostnader som inte står i direkt förhållande till intäkternas förvärvande.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 9,9 mkr (46,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändring på fastigheten redovisas till 0,0 mkr (170,6). Periodens värdeförändring på fastigheten inkluderas istället i rad Resultat vid avyttring av fastighetsverksamheten. Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument för begränsning av ränterisk på koncernens fastighetslån blev -1,8 mkr (-12,9). Räntederivatet redovisas till verkligt värde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Derivatens balansförda värde ska motsvara den betalning som skulle bli aktuell vid förtida lösen av pågående derivatavtal per balansdagen. Förändringen av derivatens värde redovisas över resultaträkningen.

Finansiellt netto

Resultat från finansiella poster uppgick till 197,5 mkr (-29,6). Resultat vid avyttring av fastighetsverksamhet uppgick till 230,0 mkr (0). Se nedan för specifikation av försäljningsresultatet. Övriga finansiella poster uppgick till -32,5 mkr (-29,6) och avsåg kostnader hänförliga till upplåning dedikerad till avvecklad verksamhet inkluderat negativ räntespread för ej lösta derivat.

Inkomstskatt

Redovisad skatt för verksamhet under avveckling var 5,0 mkr (-39,5).

Resultat och totalresultat från verksamhet under avveckling

Årets resultat och totalresultat från verksamhet under avveckling uppgick till 211,2 mkr (135,7).

Tillgångar och skulder under avveckling

Av tillgångar och skulder hänförliga till avvecklad verksamhet återstår per balansdagen beräknad fordran på återstående resultatandel från ombildning av Brf om 8,6 mkr, finansiella derivat med ett skuldfört balansvärde om 14,0 mkr samt beräknad slutregleringsskuld till köparen om 9,4 mkr.

	2018-01-01	2018-12-31
Specifikation - resultat vid avyttring av fastighetsverksamhet, tkr		
Erhållen försäljningslikvid fastighetsverksamhet	1 152 773	
Varav likvid för återbetalning obligationslån	-250 000	
Erhållen resultatandel ombildning Brf	17 736	
Bedömd tillkommande resultatandel ombildning Brf	8 576	
Kostnad i moderbolaget för avsättning till stiftelse Mitt Alby	-9 000	
Försäljningskostnader inkl reservlutavräkning	-12 687	
Koncernvärde såld verksamhet	-677 388	
Resultat vid avyttring av fastighetsverksamhet		230 010
Tillgångar och skulder som hänförs till verksamhet under avveckling, tkr	2018-12-31	Vid avyttring 2018-04-01
Förvaltningsfastigheter	0	1 537 914
Övriga materiella anläggningstillgångar	0	15 944
Finansiella anläggningstillgångar	0	5 181
Fordran kvarvarande verksamhet	0	0
Hysesfordringar	0	334
Övriga rörelserelaterade fordringar	8 576	3 876
Likvida medel	0	105 003
Tillgångar under avveckling	8 576	1 668 252
Skuld uppskjuten skatt	0	183 191
Skuld värdeförändring finansiella derivat	14 040	0
Externa lån i fastighetsverksamheten	0	733 582
Skuld kvarvarande verksamhet	0	52 981
Leverantörsskulder	0	9 326
Övriga rörelserelaterade skulder	9 399	11 784
Skulder under avveckling	23 439	990 864
Nettotillgångar under avveckling	-14 863	677 388
Kassaflöde från verksamhet under avveckling, tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-17 903	15 952
Rörelsekapital	823	3 997
Investeringsverksamheten	787 231	-33 895
Finansieringsverksamheten	52 981	50 667
Årets kassaflöde från verksamhet under avveckling	823 132	36 721

NOT 8 • TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående	MODERBOLAGET	
	2018	2017
Nettoomsättning	1 518	2 808

Moderbolaget utför endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs enbart av koncerninterna tjänster. Under året har moderbolaget fakturerat dotterföretagen arvode om 1 518 tkr (2 808).

Tidigare styrelseledamot och nuvarande vice vd Marcus Trummer har via eget bolag och enligt avtal fakturerat moderbolaget arvode för konsultativa tjänster. För 2018 uppgår detta arvode till 1 402 tkr (1 536). Föregående års belopp inkluderade även tjänster köpta av styrelseordförande Mikael Ahlström via bolag. I och med Marcus Trummers anställning i moderbolaget har dessa tjänsteinköp upphört.

Aktiebaserat incitamentsprogram

Byggmästare Ahlström har under året utgivit ett incitamentsprogram riktat till Marcus Trummer (vice vd) och Andreas Lindenharta (CFO). Programmet omfattar 145 000 teckningsoptioner och vid fullt utnyttjande kommer 145 000 aktier av serie B att emitteras, vilket innebär en utökning av befintligt antal utestående aktier med högst cirka 2,1 procent. Teckningskursen för aktier som tecknas med stöd av optionerna är 133,50 kronor per aktie. Optionerna har emitterats till en kurs om 24,19 kronor, vilket motsvarar beräknat marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckning av aktier kan ske under perioden 1 januari 2022 till och med 15 november 2023. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer moderbolagets aktiekapital att under rådande omständigheter uppgå till högst 29 000 kronor.

Se även not 12 Personalkostnader, medelantal anställda, fördelning kvinnor och män, löner och andra ersättningar.

NOT 9 • VERKSAMHETSKOSTNADER

Verksamhetskostnader	KONCERNEN	
	2018	2017
Kostnad för underkonsulter	71 084	42 678
Löner till egna anställda i direkt produktion	46 339	34 689
Annonskostnader	2 755	2 785
Inköp av tjänster och material för direkt produktion	5 152	558
Summa	125 330	80 710

Verksamhetskostnader är kostnader direkt relaterade till utförandet av bedriven konsult- och utbildningsverksamhet och inkluderar personalkostnad för direkt konsultledning.

NOT 10 • KOSTNADER FÖR CENTRAL ADMINISTRATION OCH UTVECKLING

Central administration och utveckling	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Personalrelaterade kostnader	27 824	22 379	6 578	4 282
Lokalhyra	3 954	2 020	169	0
Övriga centrala kostnader	21 518	12 051	7 174	3 439
Avskrivningar och utrangeringar	1 545	735	51	7
Summa	54 841	37 185	13 972	7 728

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. Administrativa kostnader för koncernens investeringsverksamhet särredovisas ej.

NOT 11 • KOSTNADER FÖR LEASING

Kostnad för leasing och hyra	KONCERNEN				MODERBOLAGET	
	2017	2018	2019	2020 –	2018	2017
Lokalhyra	2 021	4 591	5 054	2 136	168	–
Tjänstebilar	398	631	533	648	–	–
Kontorsutrustning	99	149	149	97	–	–
Summa	2 518	5 371	5 736	2 881	168	0

Koncernen är part som leasetaagare i ett fåtal operationella leasingkontrakt omfattande tjänstebilar och kontorsutrustning. Uppgivna värden för 2018 och framåt avser avtalad kostnad för befintliga kontrakt avtalsperioden ut. Utöver detta är koncernen hyrestagare till lokaler vilket tidigare inte redovisats som, men nu inkluderas i definitionen av leasing/hyra. Koncernen 2018 inkluderar, för jämförelse med resterande perioder, STF Ingenjörsutbildning för hela året.

Inga leasingkontrakt som koncernen är avtalspart i har definierats som finansiell leasing, varför koncernen per balansdagen inte kapitaliserar några leasingkontrakt utan endast kostnadsför leasingkontraktets avgift månadsvis som kostnad för central administration och utveckling.

Från 1 januari 2019 tillämpar koncernen IFRS 16 vilket bland annat innebär att samtliga leasar ska kapitaliseras som en leasing-skuld och en tillgång i form av ett nyttjanderättsvärde avseende det leasade objektet. Leaseavgifter kommer som konsekvens därav att kostnadsföras som linjär avskrivning på nyttjanderättstillgången och räntekostnad på återstående leasingskuld.

Koncernen har valt att tillämpa en given förenklingsmetod vid övergången till IFRS 16 som innebär att en leasingskuld beräknas för varje existerande leasingavtal per 31 december 2018 och att nyttjanderättsvärdet sätts lika med beräknad leasingskuld.

Övergången till IFRS 16 kommer därvid inte initialt att innebära någon påverkan på koncernens egna kapital. Koncernen kommer även att tillämpa den förenklingsregel som undantar korttidshyra och avtal med lågt underliggande anskaffningsvärde. Sådan hyra kommer fortsatt att redovisas som löpande kostnad till sitt fakturerade belopp.

Koncernen har gjort följande beräkning av initialt nyttjandevärde/ leasingskuld att balansföras per avtalskategori:

KONCERNEN	
Nyttjanderättsvärde/leasingskuld	2019-01-01
Lokalhyra	11 418
Tjänstebilar	1 087
Kontorsutrustning	280
Summa	12 785

Nyttjandevärdet avskrivs i sin helhet under den underliggande bedömda hyresperioden, som för lokalhyra bedöms till tre år och för tjänstebilar och kontorsutrustning till något överstigande två år. Räntekostnad blir cirka fyra procent.

NOT 12 • 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	
	2018	2017	2018	2017
Män	46	41	3	2
Kvinnor	61	62	0	0
Totalt	107	103	3	2
Antal personer anställda på balansdagen med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	2018	2017	2018	2017
Män	46	45	3	2
Kvinnor	62	73	0	0
Totalt	108	118	3	2

Exkluderat tim- och projektanställda inhyrda för specifika interimsuppdrag inom konsultverksamheten var antalet anställda

per balansdagen 72 personer (64). För fördelning av anställda på verksamheter se not 3 Verksamhetssegment.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Löner och andra ersättningar				
Styrelse	1 573	1 087	1 395	683
(varav utbetalt tantiem)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktör	1 573	1 790	1 365	1 536
(varav utbetalt tantiem)	(260)	(0)	(52)	(0)
Övriga anställda	47 668	42 004	1 768	1 058
(varav utbetalt tantiem)	(3 293)	(1 886)	(239)	(0)
Totala löner och andra ersättningar	50 814	44 881	4 528	3 277
(varav tantiem)	(3 553)	(1 886)	(291)	(0)
Sociala kostnader och pensionskostnader				
Styrelse	0	17	0	0
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktör	861	546	737	465
(varav pensionskostnader)	(380)	(0)	(284)	(0)
Övriga anställda	22 537	19 471	599	522
(varav pensionskostnader)	(5 864)	(4 614)	(0)	(160)
Totala sociala kostnader enligt lag och avtal samt pensionskostnader	23 398	20 034	1 336	987
(varav pensionskostnader)	(6 244)	(4 614)	(284)	(160)
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	74 212	64 915	5 864	4 264

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

På årsstämman i moderbolaget i maj 2018 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande ska uppgå till 550 000 kr (550 000) och till övriga ledamöter med vardera 95 000 kr (95 000). Totalt utbetalda arvoden under 2018 från moderbolaget uppgår till 1 118 tkr (683). Inget särskilt arvode utgår för kommitéarbete.

Vd Stefan Dahlbo har varit anställd i och har uppburit ersättning från moderbolaget.

Ersättning till vd utgörs av grundlön, rörlig ersättning och övriga förmåner. Pensionsavtal för vd föreligger ej. Utöver den fasta månadslönen erhåller vd en bonus om upp till sex månadslöner. Bonus sätts diskretionärt av styrelsen årligen och kriterierna utvärderas per kalenderår.

Uppsägningstiden är från såväl bolagets som vd:s sida sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller vd ett avgångsvederlag som uppgår till sex månaders kontant lön.

Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från vd:s sida utgår inget avgångsvederlag.

Moderbolagets vice vd och CFO har motsvarande anställningsvillkor som vd men dessutom avtal om pension som uppgår 15 procent av fast lön respektive 4,5 procent upp till inkomstbasbelopp och därutöver 30 procent.

Villkor för övrig personal

För övrig personal utgår pension enligt ITP och liknande kollektiva planer. Pensionskostnad bokförs vid betalning av fakturerad avgift. Pensionsplan för övriga anställda behandlas som avgiftsbunden. För övriga befattningshavare gäller avtalsenliga uppsägningstider på 3–5 månader.

Koncernen har inga åtaganden för ersättningar till vd eller övrig personal efter avslutad anställning.

Redovisade belopp inkluderar löner och ersättningar etcetera inom avvecklad fastighetsverksamhet.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	5	6	5	6
– varav kvinnor	2	2	2	2
Antal övriga befattningshavare inklusive vd	3	1	3	1
– varav kvinnor	0	0	0	0

NOT 13 • UPPLYSNING OM REVISORS ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ernst & Young AB				
– Revisionsuppdraget	996	836	290	285
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	429	–	325	32
– Skatterådgivning	557	173	557	–
Summa	1 982	1 009	1 172	317

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 14 • OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT SOM REDOVISAS TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATET

Moderbolaget och koncernen innehar finansiella instrument som utifrån en bedömning av instrumentens individuella egenskaper och koncernens affärsmodell för respektive instrument enligt IFRS 9 ska värderas till verkligt värde över resultatet. För

Moderbolagets och koncernens del avser detta investeringar, direkt eller via kapitalförsäkring, i andelar i företag som ej är dotter- eller intresseföretag. Resultatredovisning sker inom finansiella poster efter rörelseresultat.

Orealiserad värdeförändring	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Innehav av andelar i investeringsverksamheten	11 973	0	23 068	0
Innehav av andelar i likviditetsförvaltningen	531	0	531	0
Summa	12 504	0	23 599	0

Investeringsverksamheten omfattar vid utgången av 2018 andelar i bolagen Hembla AB samt Azelio AB samt i andelar i nybildad bostadsrättsförening. I likviditetsförvaltningen har före värde-

förändring 32 000 tkr (30 000) placerats i kapitalförsäkring i Avanza Bank.

Se även not 21 för ytterligare information.

NOT 15 • RÄNTENETTO

Räntenetto	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	687	449
Räntekostnader till koncernföretag	–	–	-2 443	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter från extern part	279	22	91	22
Räntekostnader och liknande resultatposter till extern part	-2 182	-504	–	-71
Summa	-1 903	-482	-1 665	400

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas som finansiell intäkt respektive kostnad i den period de avser. Ränteberäkning sker enligt metod för effektiv ränta (upplupet anskaffningsvärde).

NOT 16 • REDOVISAD INKOMSTSKATT

Fördelning av årets redovisade skattekostnad	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-931	-3 159	–	–
Uppskjuten skatt	308	-37 199	-2 570	2
Redovisad inkomstskatt	-623	-40 358	-2 570	2

Följande komponenter ingår i skattekostnaden

Aktuell skatt avseende:

Årets resultat	-918	-1 016	–	–
Tidigare års resultat	-13	-2 143	–	–

Uppskjuten skatt avseende:

Underskottsavdrag	3 069	287	2 433	2
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar på				
– cv-databas och kundrelationer	157	106	–	–
– fastigheter	–	-1 315	–	–
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-2 634	–	-5 075	–
Orealiserad värdeförändring fastighet	–	-38 175	–	–
Orealiserad värdeförändring räntederivat	–	2 401	–	–
Omvärdering utgående uppskjuten skatt till 21,4 procent	22	–	72	–
Obeskattade reserver	-306	-503	–	–
Redovisad inkomstskatt	-623	-40 358	-2 570	2

Förklaring till årets redovisade skattekostnad	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	5 724	172 117	3 408	-20
Skatt enligt gällande skattesats 22,0%	-1 259	-37 867	-750	4
Korrigerig för definitiv skatteeffekt av:				
Schablonintäkt periodiseringsfond	-5	-3	–	–
Avdragsgill ej redovisad kostnad	8	–	–	–
Ej skattepliktigt realisationsresultat	–	–	-1 986	–
Ej skattepliktig/avdragsgill resultatandel	919	–	–	–
Ej skattepliktig/avdragsgill värdeförändring	–	–	117	–
Ej avdragsgilla kostnader	-457	-88	-23	-2
Ej aktiverat årets nya underskottsavdrag	-15	–	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	177	–	–	–
Omvärdering av utgående uppskjuten skatt till 21,4%	22	–	72	–
Korrigerig av redovisad skatt tidigare år	-13	-2 400	–	–
Redovisad inkomstskatt	-623	-40 358	-2 570	2
Effektiv skatt, %	10,9	23,4	75,4	10,0

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.

Effektiv skatt är redovisad skatt i förhållande till resultat före skatt och kan avvika från nominell skatt i och med att vissa

kostnader i resultaträkningen inte är avdragsgilla eller att vissa intäkter i resultaträkningen inte är skattepliktiga. Även andra orsaker kan finnas till avvikande effektiv skatt.

För kvarvarande verksamhet i koncernen understiger effektiv skatt för 2018 nominell skattesats på grund av att resultatandelar i intresseföretag är efter skatt i intresseföretaget och inte skattepliktiga ånyo i koncernen, dessutom att värdeutveckling på innehav i kapitalförsäkring är ej skattepliktig/avdragsgill.

NOT 17 • IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	Goodwill	Varumärke	Cv-databas	Kund- relationer	Andra utvecklings- projekt	Totalt
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Ingående balans 2017-01-01	17 337	4 030	3 182	1 800	0	26 349
Anskaffningar	–	60	–	35	255	350
Utgående balans 2017-12-31	17 337	4 090	3 182	1 835	255	26 699
Ingående balans 2018-01-01	17 337	4 090	3 182	1 835	255	26 699
Koncernförändring	6 738	4 000	–	2 000	3 420	16 158
Anskaffningar	–	1 258	201	150	1 417	3 026
Omföringar	–	–	–	0	0	–
Utgående balans 2018-12-31	24 075	9 348	3 383	3 985	5 092	45 883
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående balans 2017-01-01	0	0	-492	-293	0	-785
Årets avskrivningar	–	–	-336	-180	-7	-523
Utgående balans 2017-12-31	0	0	-828	-473	-7	-1 308
Ingående balans 2018-01-01	0	0	-828	-473	-7	-1 308
Koncernförändring	–	–	–	–	-2 168	-2 168
Årets avskrivningar	–	-24	-358	-413	-424	-1 219
Utgående balans 2018-12-31	0	-24	-1 186	-886	-2 599	-4 695
Akkumulerade nedskrivningar						
Utgående balans 2017-12-31	0	0	0	0	0	0
Utgående balans 2018-12-31	0	0	0	0	0	0
Ingående redovisat värde 2018-01-01	17 337	4 090	2 354	1 362	248	25 391
Utgående redovisat värde 2018-12-31	24 075	9 324	2 197	3 099	2 493	41 188

Anskaffningar avser arvode för externa arbeten.

Koncernförändring 2018 avser förvärvet av STF Ingenjörsutbildning AB.

Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod

Koncernens immateriella tillgångar återfinns i fastighetsverksamheten och härrör huvudsakligen från förvärv av koncernföretagen Fasticon Kompetens AB och STF Ingenjörsutbildning AB. De immateriella tillgångarna består till övervägande del av goodwill, då det i huvudsak är humankapitalet i form av medarbetarkompetens som utgör värdet i konsultföretag. Immateriella tillgångar som identifierats i samband med förvärven är varumärke, cv-databas och kundrelationer. Ekonomisk nyttjandeperiod för cv-databas och kundrelationer har bedömts till 10 år. Goodwill och varumärke har obestämbar nyttjandeperiod.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella tillgångar med obestämmd nyttjandeperiod sker årligen eller när indikation om nedskrivningsbehov föreligger. Ur moderbolagets och koncernens perspektiv ses fastighetsverksamheten som en helhet varför de immateriella tillgångsvärdena prövas på den kassagenererande enheten koncernen Fasticon AB.

Vid prövningen jämförs den kassaflödesgenererande enhetens nyttjandevärde, beräknat som nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden, med bokfört värde inklusive goodwill, varumärke och övriga immateriella tillgångar. Kassaflödena har då diskonterats med beräknad vägd genomsnittlig kapitalkostnad för enheten,

WACC (weighted average cost of capital). Vid beräkningen har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. Ändringar av dessa antaganden och uppskattningar kan ha väsentlig effekt på redovisat värde för goodwill.

Skulle prövningen resultera i ett nyttjandevärde understigande bokfört värde justeras i första hand redovisat värde för goodwill och i andra hand övriga tillgångar proportionellt mot deras andel av enhetens totala tillgångsmassa (exkluderat likvida medel).

Beräkningsmodellen bygger på diskontering av dels framtida kassaflöden för en femårig prognosperiod dels ett därefter bedömt framtida restvärde för enheten och är framtagna av ledningen för Fasticon AB. Följande viktiga antaganden har använts:

Omsättning: Bedömning av verksamhetens konkurrenskraft, förväntad konjunkturutveckling för branschen, allmän samhälls-ekonomisk utveckling, ränteläge och lokala marknadsförutsättningar. För prognosperioden har genomsnittlig årlig tillväxttakt antagits till 6,8 procent (7,0).

Investeringsbehov: Verksamheternas investeringsbehov bedöms utifrån de investeringar som krävs för att uppnå prognostiserade kassaflöden i utgångsläget, det vill säga utan expansionsinvesteringar. I normalfallet har bedömd investeringsnivå motsvarat avskrivningstakten på materiella anläggningstillgångar.

Långsiktig tillväxt: I samtliga värderingar har antagits en normaliserad tillväxttakt bortom prognosperioden om 2,0 procent (2,0).

Rörelsemarginal: Prognostiserad rörelsemarginal har antagits stigande under prognosperioden till att mot dess slut motsvara de senaste tre årens genomsnitt om drygt 3 procent.

Diskonteringsränta (WACC): Denna fastställs baserad på följande variabler: riskfri ränta, marknadspremie och betavärde. I prövningen har antaganden gjorts om genomsnittlig ränta på 10-åriga statsobligationer samt företagsspecifik riskfaktor och betavärde. Räntenivån på lånat kapital är satt till den genomsnittliga räntenivån på koncernens nettoskuldssättning. Avkastningskravet på eget kapital är uppbyggt enligt Capital Asset Pricing Model. I gjorda beräkningar av nyttjandevärde har koncernen använt en vägd diskonteringsränta om 10,4 procent (8,8) efter skatt.

Slutsatsen av genomförd nedskrivningsprövning är att det inte föreligger nedskrivningsbehov eftersom nyttjandevärden överstigit bokfört värde inklusive goodwill och övriga immateriella tillgångar. Det är företagsledningens bedömning att inga rimliga möjliga förändringar i viktiga antaganden för den kassagenererande enheten skulle leda till nedskrivningsbehov.

Företagsledningen bedömer tillika att verkligt värde för den kassagenererande enheten med hänsyn taget till eventuella försäljningskostnader överstiger det redovisade koncernmässiga värdet.

NOT 18 • ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	Pågående nyanläggningar och förskott avseende byggnader och mark		Inventarier och installationer		Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 086	4 969	9 644	8 982	18 730	13 951
Internt utvecklade tillgångar	0	-17	-	-	0	-17
Omföring till förvaltningsfastigheter	0	-603	-	-	0	-603
Anskaffning	2 253	4 737	510	1 365	2 763	6 102
Koncernförändring	-11 339	-	-2 570	-	-13 909	0
Försäljning/utrangering	-	-	-868	-703	-868	-703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 086	6 716	9 644	6 716	18 730
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0	-4 084	-3 626	-4 084	-3 626
Koncernförändring	-	-	-2 179	-	-2 179	0
Försäljning/utrangering	-	-	858	703	858	703
Årets avskrivningar enligt plan	-	-	-325	-1 161	-325	-1 161
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0	-5 730	-4 084	-5 730	-4 084
Utgående redovisat värde	0	9 086	986	5 560	986	14 646
Avskrivningar enligt plan fördelas i resultaträkningen på:						
Fastighetskostnader (verksamhet under utveckling)			0	-442	0	-442
Central administration och utveckling			-325	-719	-325	-719

Koncernförändring avser avyttring av fastighetsverksamheten inkluderat aktiverade arbeten för nybyggnation. Därutöver förvärvat av STF Ingenjörsutbildning AB.

NOT 19 • ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	95 792	95 492
Förvärv	50	0
Nyemission	2 112	0
Ovillkorat kapitaltillskott	8 750	300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 704	95 792
Ingående nedskrivning av anskaffningsvärde	0	0
Årets nedskrivning	-8 850	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 850	0
Utgående redovisat värde	97 854	95 792

Moderbolaget har gett ovillkorat kapitaltillskott till Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB för täckning av förlust vid avyttring av inkråm inkluderat i fastighetsverksamheten. Nedskrivning av innehavet har skett till att vara i nivå med återstående

eget kapital i dotterbolaget. Under året genomförde dotterbolaget Fasticon AB (tid. Fasticon Kompetens Holding AB) en nyemission för att delvis finansiera förvärvet av STF Ingenjörsutbildning AB. Moderbolagets ägarandel förblev oförändrad.

Direkt ägda dotterbolag 2018-12-31

Företagsnamn	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)	10 000	100,00	88 500
Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB	500	100,00	450
Mitt Alby Holding	500	100,00	50
Fasticon AB	847	60,34	8 854
			97 854

Företagsnamn	Organisationsnr.	Kommunsäte	Årets resultat	Eget kapital
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)	556734-5805	Botkyrka	220 699	948 297
Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB	559047-7237	Botkyrka	-8 506	457
Mitt Alby Holding	559040-9271	Botkyrka	-70	56
Fasticon AB (avser moderbolagets andel av koncernen Fasticon AB)	559010-0755	Stockholm	-202	11 906

Direkt ägda dotterbolag 2017-12-31

Företagsnamn	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)	10 000	100,00	88 500
Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB	500	100,00	550
Fasticon AB	671	60,34	6 742
			95 792

Företagsnamn	Organisationsnr.	Kommunsäte	Årets resultat	Eget kapital
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)	556734-5805	Botkyrka	128 838	727 673
Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB	559047-7237	Botkyrka	-186	213
Fasticon AB (avser moderbolagets andel av koncernen Fasticon AB)	559010-0755	Stockholm	2 097	10 205

NOT 20 • INNEHAV AV ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen hade följande intresseföretag den 31 december 2018:

Intresseföretag till Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB:	Organisationsnr.	Land	Verksamhet	Innehav (%) ¹	
				Kapitalandel	Röstandel
Green Landscaping AB	556771-3465	Sverige	Markskötsel	20,60	20,60

1) Innehav av ägarandel (kapitalandel) respektive röstandel avser innehav hos direktägande moderföretag.

Intresseföretagandelarna har förvärvats i början av juni 2018 med mindre kompletteringar under andra halvåret 2018. Intresseföretagsandelarna redovisas till anskaffningsvärde i ägarbolaget,

justerat för eventuellt nedskrivningsbehov, och enligt kapitalandelsmetoden i koncernen.

Intresseföretagen representerar följande värden i ägarföretag och koncern den 31 december 2018: Namn:	Redovisat värde hos ägarbolag	Redovisat värde i koncernen	Ägarandel av börsvärde ²
Green Landscaping AB	162 141	165 787	213 924

2) Börsvärde beräknat som antal utestående aktier multiplicerat med slutkurs 31 december 2018.

Intresseföretag konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, varvid koncernmässigt redovisat värde på innehav i intresseföretag överensstämmer med ackumulerat värde av koncernföretagens

andel av redovisat eget kapital i intresseföretagen. Det koncernmässigt redovisade värdet överstiger ackumulerat anskaffningsvärde med 3 646 tkr och har utvecklats enligt följande:

Koncernmässigt värde intresseföretag	2018
Ingående värde 1 januari	0
Anskaffning	162 141
Andel av årets resultat efter förvärv	1 581
Andel av lämnad utdelning efter förvärv	0
Andel av övrig förändring i eget kapital efter förvärv	2 065
Nedskrivning/återförd nedskrivning	0
Avyttring	0
Redovisat värde 31 december	165 787

I koncernen redovisas det överskjutande koncernvärdet 3 646 tkr som resultat från innehav i andelar i intresseföretag för året 2018.

Green Landscaping AB koncernen har i sammandrag följande finansiella ställning per 2018-12-31:

mkr	
Anläggningstillgångar	744,4
Övriga rörelsestillgångar	437,4
Likvida medel	96,3
Totalt	1 278,1

mkr	
Eget kapital	202,8
Finansiella skulder	605,7
Övriga rörelseskulder	469,6
Totalt	1 278,1

Årets resultat 2018 för Green Landscaping AB koncernen var -5,7 mkr (4,2).

För övriga upplysningar om koncernens investering i Green Landscaping AB hänvisas till sidorna 18-19 i årsredovisningen.

NOT 21 • ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående redovisat verkligt värde	0	0	0	4
Anskaffning	185 629	-	126 927	-
Omföring från Andra långfristiga fordringar	30 000	-	30 000	-
Värdeförändring	12 504	-	23 599	-
Avyttring	-11 652	-	-11 652	-4
Redovisat verkligt värde	216 481	0	168 874	0

Typ av tillgång	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Direkta innehav av andelar noterade på börs	150 247	-	-	-
Innehav via kapitalförsäkring av andelar noterade på börs	32 531	-	-	-
Innehav av andelar i bostadsrättsförening	33 703	-	-	-
Redovisat verkligt värde	216 481	0	0	0

Investeringar redovisade under denna rubrik har utifrån sina kassagenererande egenskaper och koncernens affärsmodell för det givna instrumentet hänförs till IFRS 9 kategori ”Other” och värderas enligt denna till verkligt värde med årets värdeförändring redovisad över resultatet. För innehav av andelar noterade på börs har värdering skett i enlighet med nivå 1 i IFRS 13 värderingshierarki.

För innehav av andelar i bostadsrättsförening har värdering skett i enlighet med nivå 2 i IFRS värderingshierarki.

Direkta innehav av andelar noterade på börs utgörs av innehaven i Hembla AB och Azelio AB. Innehav av andelar i bostadsrättsförening avser andelar i den ombildning som genomförts under 2018 i avyttrad förvaltningsfastighet.

NOT 22 • ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	32 620	2 620	30 000	0
Anskaffning	103 088	30 000	181	30 000
Omföring till andra långfristiga värdepappersinnehav	-30 000	–	-30 000	–
Koncernförändring	-2 620	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 088	32 620	181	30 000
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	103 088	32 620	181	30 000

Typ av tillgång	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Utlåning till bostadsrättsförening	79 150	–	–	–
Utlåning till andelsägare i bostadsrättsförening	23 757	–	–	–
Övrigt	181	–	–	–
Utgående redovisat värde	103 088	0	0	0

Innehav och placeringar redovisade under denna rubrik har utifrån sina kassagenererande egenskaper och koncernens affärsmodell för det givna instrumentet hänförs till IFRS 9 kategorier ”Hold to collect” och värderas enligt denna till ackumulerat anskaffningsvärde med användning av effektivitetsräntemetoden, vid behov korrigerat för nedskrivning.

Utlåning till bostadsrättsförening och andelsägare i bostadsrättsförening avser den ombildning som genomförts under 2018 i avyttrad förvaltningsfastighet. Utlåningen är säkerställd i fastigheten respektive andelslägenheter.

Andra långfristiga fordringar omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod i kombination

med annan känd information, erhållna säkerheter för utlåning och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

NOT 23 • UTLÅNING TILL KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	15 848	13 754
Utlåning	5 340	2 500
Omföring till kortfristig räntefordran	–	-406
Amortering	-8 650	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 538	15 848
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	12 538	15 848

Utlåning har 2018 gjorts till dotterföretaget Fasticon AB för delfinansiering av förvärvet av STF Ingenjörsutbildning AB. Tidigare utlåning till Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB för finansiering av löpande utvecklingsarbete har återbetalats. Utlåning är långfristig och löper med 5 procent årlig ränta som betalas vid förfall.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i

dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

NOT 24 • UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående redovisat värde	4 330	1 404	2	0
Årets förändring:				
Uppskjuten skatt årets underskott	10 839	524	2 367	2
Uppskjuten skatt temporär skillnad				
- verkligt värdeförändring finansiella instrument	2 374	–		
- verkligt värdeförändring finansiella derivat	66	2 402	–	–
Ändrad koncensammansättning	-1 851	–	–	–
Utgående redovisat värde	15 758	4 330	2 369	2
Uppskjutna skattefordringar är hänförliga till följande poster:				
Underskottsavdrag i juridisk person	10 379	1 069	2 369	2
Värdeförändring finansiella instrument redovisade till verkligt värde	2 374			
Värdeförändring finansiella derivat redovisade till verkligt värde	3 005	3 261	–	
Utgående redovisat värde	15 758	4 330	2 369	2

Koncernen har uppskjutna skattefordringar för underskottsavdrag samt för orealiserad värdenedgång på koncernens innehav av finansiella instrument och räntederivat. Bedömning av

aktiverat värde för uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag har skett på balansdagen.

NOT 25 • KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar i fastighetsverksamheten	0	334	-	-
Kundfordringar i befintlig konsultverksamhet	21 616	15 523	-	-
Kundfordringar i förvärvad konsultverksamhet	7 467	-	-	-
Inbetald preliminärskatt	3 398	1 088	74	32
Kortfristig lånefordran	4 306	-	-	-
Övriga rörelsefordringar	3 969	2 362	200	200
Summa	40 756	19 307	274	232

Kundfordringar och övriga rörelsefordringar är normala fordringar uppkomna i den bedrivna verksamheten med kort förväntad förfallotid och redovisas utan diskontering till det värde som förväntas inbetalas eller tillgodogöras koncernen efter reservering för kreditrisk. Kortfristig lånefordran är tillfälligt lån till ombildad bostadsrättsförening.

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga

ett år för samtliga fordringar. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder delas upp i tre undergrupper; offentliga kunder samt övriga större kunder respektive övriga kunder. Kunderna i respektive grupp har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder i respektive grupp. Fordringar förfallna mer än trettio dagar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Kundfordringar före och efter reservering för förväntade kreditförluster	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar, brutto	29 143	15 982	0	0
Reservering för förväntade kreditförluster:				
Ingående reservering	-125	-269	-	-
Årets koncernförändring	125	-	-	-
Tidigare reserverad fordran som konstaterats definitiv	-	202	-	-
Inbetald tidigare reserverad fordran	-	45	-	-
Återförd tidigare reserverad fordran	-	-	-	-
Årets nya reservering	-60	-103	-	-
Utgående reservering	-60	-125	0	0
Redovisat värde kundfordringar	29 083	15 857	0	0

Reservering för förväntade kreditförluster i konsultverksamheten är 60 tkr (0). Tidigare ej reserverad fordran som konstaterats definitiv under året är 0 tkr (0). Föregående års reservering för förväntade kreditförluster avsåg fastighetsverksamheten.

Kundfordringar inom konsultverksamheten har ökat betydligt under 2018 till följd av förvärv samt ökad omsättning inom befint-

lig verksamhet. Individuell analys görs av förfallna kundfordringar och med beaktande av historik. Koncernen bedömer att det per balansdagen inte finns anledning till ökad kreditreservering.

Åldersfördelning av kundfordringar och övriga fordringar i koncernen före och efter reservering för förväntade kreditförluster:

Kundfordringar och övriga fordringar Förfallotid	KONCERNEN			MODERBOLAGET		
	Nom. belopp	Reservering	2018-12-31 Redovisat värde	Nom. belopp	Reservering	2017-12-31 Redovisat värde
Ej förfallna	32 343	-	32 343	15 832	-	15 832
1-30 dagar	7 117	-	7 117	3 276	-	3 276
31-60 dagar	1 069	-	1 069	197	-	197
61 dagar eller fler	287	-60	227	127	-125	2
Summa	40 816	-60	40 756	19 432	-125	19 307

NOT 26 • UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	912	726	0	0
Förutbetald lokallhyra	1 410	554	181	-
Förutbetald leasing	91	-	-	-
Förutbetald ränta	0	630	-	-
Förutbetald försäkring	181	905	35	-
Förutbetalda kostnader drift	743	353		
Övriga förutbetalda kostnader	1 289	958	485	440
Summa	4 626	4 126	701	440

NOT 27 • TILLGÅNGAR UNDER AVVECKLING

Koncernen redovisar under denna rubrik tillgångar dedikerade avvecklad fastighetsverksamhet som återstår att realisera likviditetensmässigt. Per årsskiftet har koncernen en intäktsförd netto-

fordran om 8 576 tkr(0) avseende slutförandet av bostadsrättsombildningsprojektet. Fordran redovisas till bedömt verkligt värde.

NOT 28 • EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling och fördelning framgår av följande tabell:

	Aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde	Antal röster per aktie
A-aktier 2013-12-31	1 000 000	1 000 000	1,00	1
Split 1:5		4 000 000		1
A-aktier efter split	1 000 000	5 000 000	0,20	1
Omstämpling	-859 999	-4 299 997	0,20	1
A-aktier 2014-12-31	140 001	700 003	0,20	1
A-aktier 2015-12-31	140 001	700 003	0,20	1
A-aktier 2016-12-31	140 001	700 003	0,20	1
A-aktier 2017-12-31	140 001	700 003	0,20	1
A-aktier 2018-12-31	140 001	700 003	0,20	1
B-aktie 2013-12-31	0	0	0,00	0
Omstämpling	859 999	4 299 997	0,20	1/10
Nyemission	400 000	2 000 000	0,20	1/10
B-aktier 2014-12-31	1 259 999	6 299 997	0,20	1/10
Nyemission	534	2 670	0,20	1/10
B-aktier 2015-12-31	1 260 533	6 302 667	0,20	1/10
Nyemission	414	2 069	0,20	1/10
B-aktier 2016-12-31	1 260 947	6 304 736	0,20	1/10
B-aktier 2017-12-31	1 260 947	6 304 736	0,20	1/10
Nyemission	290	1 450	0,20	1/10
B-aktier 2018-12-31	1 261 237	6 306 186	0,20	1/10
				Antal röster totalt:
Totalt per 2018-12-31	1 401 238	7 006 189	0,20	1 330 622

Aktiekapitalet är efter split och omstämpling fördelat på stamaktier av serie A med en röst per aktie och stamaktier av serie B med en tiondels röst per aktie.

Nyemission av B-aktier i samband med notering på Nasdaq Stockholm First North i december 2015 ökade aktiekapitalet med 400 tkr. Vid nyemissionen tillfördes bolaget därutöver, före emissionskostnader, 115 600 tkr i överkurs på emitterade aktier.

Nyemissioner 2015, 2016 och 2018 har skett till moderbolagets dåvarande verkställande direktör som del i moderbolagets tidigare beslutade incitamentsprogram.

Aktiebaserade incitamentsprogram

Vid extra bolagsstämma i moderbolaget 2016 fattades beslut att emittera 280 000 teckningsoptioner till tillträdande verkställande direktör värderade till 3 049 tkr vilket även inbetalts. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en ny aktie av serie B i moderbolaget under tiden från och med den 1 oktober 2021 till och med

den 15 oktober 2021 till en teckningskurs om 87,00 kronor.

Moderbolaget har under 2018 utgivit ett incitamentsprogram riktat till Marcus Trummer (vice vd) och Andreas Lindenhiersta (CFO). Programmet omfattar 145 000 teckningsoptioner och vid fullt utnyttjande kommer 145 000 aktier av serie B att emitteras, vilket innebär en utökning av befintligt antal utestående aktier med högst cirka 2,1 procent. Teckningskursen för aktier som tecknas med stöd av optionerna är 133,50 kronor per aktie. Optionerna har emitterats till en kurs om 24,19 kronor, vilket motsvarar beräknat marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Teckning av aktier kan ske under perioden 1 januari 2022 till och med 15 november 2023. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer Bolagets aktiekapital att under rådande omständigheter uppgå till högst 29 000 kronor.

NOT 29 • SKULDER FÖRDELADE EFTER FÖRFALLOTID

Förfallotid för skulder per balansdagen	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	16 220	6 940		
Ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	49 187	41 270	3 958	2 694
Kortfristiga skulder att betala	65 407	48 210	3 958	2 694
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan ett och två år	5 422	2 993	148 370	
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan två och tre år	0	3 261		
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan tre och fyra år	0	250 000		
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter fyra år	0	485 000		
Långfristiga skulder att betala	5 422	741 254	148 370	0
Kortfristiga skulder som inte ska betalas	2 514	7 358		
Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämmd framtida förfallotidpunkt	9 425	199 198	4 937	
Summa kort- och långfristiga skulder på balansdagen	82 768	996 020	157 265	2 694

Koncernens skuldsättning har reducerats med försäljningen av fastighetsverksamheten under 2018. Se även not 30 Räntebärande skulder och not 38 Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

Kortfristiga skulder som inte ska betalas är skuldförda förutbetalda intäkter per balansdagen.

Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämmd framtida förfallotidpunkt är avsättningar, långa derivat eller uppskjuten skatteskuld och som vid förekomst redovisas separat. Per 2018-12-31 kategoriseras verkligt värde redovisad skuld för räntederivat tillhörig avvecklad verksamhet som Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år. Se även not 30 Räntebärande skulder.

NOT 30 • RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga lån Koncernen	Redovisat värde 2018-12-31	Redovisat värde 2017-12-31	Amortering	Räntetyp	Genom- snittlig ränta 2018, %	Förfallo- tidpunkt
Långfristiga fastighetslån						
Obligationslån nominellt	0	250 000		Fast	N/A	
Balanserad utgift för upplåning	0	-4 413				
Obligationslån	0	245 587				
Banklån nominellt	0	485 000		Rörlig	N/A	
Balanserad utgift för upplåning	0	-1 726				
Skulder till kreditinstitut	0	483 274				
Övriga långfristiga lån						
Banklån	0	538	månad	Rörlig	2,50	mar 2019
Banklån	818	2 455	kvartal	Rörlig	2,50	jun 2020
Lån från närstående	4 604	3 261		Fast	5,00	maj 2020
Skulder till övriga	5 422	6 254				
Kortfristiga lån						
Kortfristig del av långfristigt banklån	2 175	3 790		Rörlig	2,50	
Kortfristigt banklån	0	0		Rörlig	2,50	
Factoringkredit	5	3 150		Rörlig	3,50	
Räntederivat hänförliga till avvecklad verksamhet	14 040	–				
Skulder till kreditinstitut	16 220	6 940				
Redovisat värde	21 642	742 055				

Långfristiga fastighetslån har lämnat koncernen i samband med försäljningen av fastighetsverksamheten.

Lån från närstående avser lån från verkställande direktör i Fasticon AB och var ursprungligen del i förvärvsfinansieringen av Fasticon Kompetens AB. Lånet har utökats under 2018 för del i förvärvsfinansieringen av STF Ingenjörsutbildning AB. Lånet

löper med fast ränta om fem procent som ackumuleras till lånets balans.

Räntebärande skulder är finansiella instrument hänförliga till IFRS 9 kategori ”Hold to collect” och värderas till upplupet anskaffningsvärde med användande av effektivräntemetoden. Undantag är finansiella derivat som alltid redovisas till verkligt värde.

NOT 31 • KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar och skulder för jämförelseåret 2017 presenteras enligt IAS 39 klassificeringskategorier.

För ytterligare information se not 1 Redovisningsprinciper avsnitt Finansiella instrument samt noter enligt nedan till respektive balanspost.

Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på koncernens eget kapital per den 1 januari 2018. Övergången till IFRS 9 har inte heller föranlett några förändringar i värdering av finansiella instrument annat än benämningen av klassificeringskategorierna: Lånefordringar och kundfordringar samt

övriga finansiella skulder under IAS 39 klassificeras och värderas under IFRS 9 till upplupet anskaffningsvärde ("Hold to collect"). Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen föregående år fortsätter under IFRS 9 att klassificeras och värderas till verkligt värde via resultatet ("Other"). Koncernen har inte identifierat några finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat (Hold to collect and sale). Effekten av den första tillämpningen av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats.

2018-12-31 Koncernen		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet "Other"	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde "Hold to collect"	Summa redovisat och verkligt värde
Finansiella tillgångar	Not			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	216 481	–	216 481
Andra långfristiga fordringar	22	–	103 088	103 088
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	25	–	40 756	40 756
Upplupna intäkter	26	–	912	912
Likvida medel	37	–	543 939	543 939
Summa finansiella tillgångar		216 481	688 695	905 176

Moderbolaget Finansiella tillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	168 874	–	168 874
Andra långfristiga fordringar	22	–	181	181
Utlåning till koncernföretag	23	–	12 538	12 538
Fordringar på koncernföretag		–	13 409	13 409
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	25	–	274	274
Likvida medel	37	–	44 812	44 812
Summa finansiella tillgångar		168 874	71 214	240 088

2018-12-31 Koncernen		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet "Other"	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde "Hold to collect"	Summa redovisat och verkligt värde
Finansiella skulder	Not			
Finansiella derivat	35	14 040	–	14 040
Räntebärande skulder	30	–	7 602	7 602
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	33	–	23 667	23 667
Upplupna kostnader	34	–	16 120	16 120
Summa finansiella skulder		14 040	47 389	61 429

Moderbolaget Finansiella skulder

Inlåning från koncernföretag		–	148 370	148 370
Skulder till koncernföretag		–	159	159
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	33	–	1 840	1 840
Upplupna kostnader	34	–	1 958	1 958
Summa finansiella skulder		0	152 327	152 327

Koncernen bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. För innehav av andelar i bostadsrättsförening samt utlåning till bostadsrättsförening och

andelsägare i denna har koncernen erhållit säkerhet.

Se noterna 21 och 22 för kvantifiering av dessa tillgångar. För övriga nettotillgångar har koncernen inte erhållit några ställda säkerheter.

2017-12-31 Koncernen Finansiella tillgångar	Not	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas	Låne- och kundfordringar	Summa redovisat och verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	–	2 620		2 620
Andra långfristiga fordringar	22	–	30 000		30 000
Hyses- och kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	25	–	–	19 307	19 307
Likvida medel	37	–	–	202 793	202 793
Summa finansiella tillgångar		0	32 620	222 100	254 720

Moderbolaget Finansiella tillgångar	Not	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas	Låne- och kundfordringar	Summa redovisat och verkligt värde
Andra långfristiga fordringar	22	–	30 000		30 000
Utlåning till koncernföretag	23	–	–	15 848	15 848
Fordringar på koncernföretag		–	–	12 294	12 294
Hyses- och kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	25	–	–	233	233
Likvida medel	37	–	–	41 137	41 137
Summa finansiella tillgångar		0	30 000	69 512	99 512

2017-12-31 Koncernen Finansiella skulder	Not	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Andra finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat och verkligt värde
Derivat	35	12 869	–	12 869
Räntebärande skulder	30	–	742 054	742 054
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	33	–	26 420	26 420
Summa finansiella skulder		12 869	768 474	781 343

Moderbolaget Finansiella skulder	Not	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Andra finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat och verkligt värde
Skulder till koncernföretag		–	138	138
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	33	–	1 101	1 101
Summa finansiella skulder		0	1 239	1 239

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

NOT 32 • UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ingående redovisat värde	182 706	142 581	0	0
Omföring från uppskjuten skattefordran förvaltningsfastighet	-	-	-	-
Årets förändring:				
Uppskjuten skatt temporär skillnad				
- skattemässig avskrivning förvaltningsfastighet i juridisk person	3 355	1 552	-	-
- återlagda avskrivningar förvaltningsfastighet i koncern	202	639	-	-
- orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	-	37 536	-	-
Årets avskrivning förvärvade immateriella tillgångar	-191	-105	-	-
Årets avsättning obeskattade reserver	306	503	-	-
Årets värdeförändring finansiella instrument redovisade till verkligt värde	4 937	-	4 937	-
Årets koncernförändring	-181 871	-	-	-
Omräkning utgående uppskj skatteskuld till 21,4%	-19	-	-	-
Utgående redovisat värde	9 425	182 706	4 937	0

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjutna skatteskulder är hänförliga till följande poster:				
Förvaltningsfastighet	-	-	-	-
- temporär skillnad i juridisk person	-	6 549	-	-
- återlagda avskrivningar i koncern	-	1 899	-	-
- orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	-	170 142	-	-
Värdeförändring finansiella instrument redovisade till verkligt värde	4 937	-	4 937	-
Immateriella tillgångar enligt förvärvsanalys	2 757	1 638	-	-
Obeskattade reserver i koncernföretag	1 731	2 478	-	-
Summa	9 425	182 706	4 937	0

NOT 33 • LEVERANTÖRSSKULDER OCH ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Leverantörsskulder	17 831	19 679	1 441	438
Personalrelaterade skulder	2 387	2 502	400	663
Övriga rörelseskulder	2 121	2 040	-	-
Utgående redovisat värde	22 339	24 376	1 841	1 101

Leverantörsskulder och övriga skulder är finansiella instrument hänförliga till IFRS 9 kategori "Hold to collect" och värderas till upplupet anskaffningsvärde med användande av effektivränte-

metoden. Dessa redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering då förväntad löptid är kort.

NOT 34 • UPPLUPNA KOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna personalrelaterade kostnader	9 795	5 851	1 195	167
Upplupna räntekostnader	0	3 042	-	-
Upplupna driftskostnader	4 195	2 634	-	-
Övriga upplupna kostnader	2 130	3 323	763	1 288
Utgående redovisat värde	16 120	14 850	1 958	1 455

NOT 35 • SKULDER UNDER AVVECKLING

Koncernen redovisar under denna rubrik skulder dedikerade avvecklad fastighetsverksamhet som återstår att realisera likviditetensmässigt. Per årsskiftet 2018-12-31 har koncernen en verkligt värde redovisad skuld avseende finansiella räntederivat om 14 040 tkr (12 869) samt en reserverad slutregleringsskuld avseende såld fastighetsverksamhet om 9 399 tkr (0).

Koncernen har så kallade ränteswapar om totalt 440 (600) miljoner SEK.

Avtalen ingicks på följande löptider:

- 40 mkr löper till 2024-01-29
- 40 mkr löper till 2025-01-29
- 80 mkr löper till 2025-02-21
- 40 mkr löper till 2026-01-29
- 80 mkr löper till 2027-01-29
- 160 mkr löper till 2027-01-29

Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är 1,16 procent samt negativ STIBOR. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår per årsskiftet till cirka 6 år. För 2018 har koncernen betalat 10 309 tkr (8 538) i swap-marginal.

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 14 040 tkr (12 869). Ränteswapskulden redovisades föregående år under långfristiga skulder.

Den redovisade skulden kommer variera vid varje bokslutstillfälle, huvudsakligen beroende på bedömt framtida ränteläge och avtalets återstående löptid, och kommer att vara noll vid respektive avtals sluttidpunkt.

Koncernen avser att avveckla ränteswapavtalen så snart detta bedöms finansiellt fördelaktigt.

NOT 36 • BETALDA RÄNTOR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Under året inbetalda räntor	279	85	307	22
Under året utbetalda räntor	2 004	27 478	0	71

NOT 37 • LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och banktillgodohavanden. Likvida medel inkluderar medel insatta på spärkonto för

ställande av säkerhet för under året ingångna ränteswapavtal om 21,5 mkr (20,4).

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Redovisade likvida medel	543 939	202 793	44 812	41 137
Likvida medel insatta på spärkonto	-21 540	-20 369	-	-
Tillgängliga likvida medel	522 399	182 424	44 812	41 137

Likvida medel är föremål för krediförlustreservering enligt den generella metoden under IFRS 9. Se vidare not 25 för koncernens bedömning av reserveringsbehov enligt denna metod samt not

2 Finansiell riskhantering avsnitt Motpartsrisik för hantering av inlåningsrisk.

NOT 38 • FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen	2017-12-31	Kassaflödespåverkande			Ej kassaflödes- påverkande	2018-12-31
		Nyupplåning	Amortering	Koncern- förändring	Akkumulerad ränta	
Kvarvarande verksamhet						
Lån från kreditinstitut	9 933		-6 934	–	–	2 999
Lån från övriga	3 261	1 164	–	–	178	4 603
Verksamhet under avveckling						
Obligationslån	245 587		–	-245 587	–	0
Lån från kreditinstitut	483 274		–	-483 274	–	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	742 055	1 164	-6 934	-728 861	178	7 602

Koncernen	2016-12-31	Kassaflödespåverkande		Ej kassaflödespåverkande		2017-12-31
		Nyupplåning	Amortering och låneutgift	Periodiserad lånekostnad	Akkumulerad ränta	
Kvarvarande verksamhet						
Lån från kreditinstitut	8 426	4 500	-2 993	–	–	9 933
Lån från övriga	3 117	–	–	–	144	3 261
Verksamhet under avveckling						
Obligationslån	244 229	–	–	1 358	–	245 587
Lån från kreditinstitut	434 623	57 200	-9 701	1 152	–	483 274
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	690 395	61 700	-12 694	2 510	144	742 055

NOT 39 • STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Lån från kreditinstitut				
Pantsatta aktier i dotterbolag	–	741 157	–	727 673
Fastighetsinteckning	–	485 000	–	–
Företagshypotek	8 650	6 280	–	–
Borgensförbindelse	–	4 844	–	–
Pantsatta kundfordringar	6	14 678	–	–
Pantsatta likvida medel	21 540	20 400	–	–
Garantibelopp, Fastigo	91	90	–	–
Utgående redovisat värde	30 287	1 272 449	0	727 673

Dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB har pantsatt likvida medel som säkerhet för fullgörande av skyldigheter enligt ingångna avtal om ränteswapar. Företagshypotek och kundfordringar har lämnats som säkerhet

för banklån och factoringkredit i dotterdotterföretaget Fasticon Kompetens AB. Andra ansvars- eller eventualförpliktelser har inte identifierats i koncernen eller moderbolaget.

NOT 40 • HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Ingenting av omedelbar väsentlighet för verksamheten har inträffat efter balansdagen. De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 29 mars 2019.

Styrelsen i moderbolaget avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,70 kronor per aktie (0,65).

Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på årsstämma i moderbolaget, vilken äger rum den 6 maj 2019.

NOT 41 • FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt moderbolagets balansräkning står följande utdelningsbara medel till årsstämmans förfogande:

Överkursfond	111 244 141
Balanserade medel inkluderat ovillkorade tillskott	79 449 411
Årets totalresultat	-8 011 230
Summa	182 682 322
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägarna utdelas 0,70 kronor per stamaktie av serie A och serie B, totalt	-4 904 332
I ny räkning överföres	187 586 654
Summa	182 682 322

Den föreslagna utdelningen motsvarar drygt 2 procent (52) av årets totalresultat i Koncernen justerat för orealiserade värdeförändringar.

Styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning:

Föreslagen vinstutdelning är 0,70 kronor per stamaktie av serie A och serie B.

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

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.

Stockholm den 29 mars 2019

Mikael Ahlström
Styrelseordförande

Lars Magnusson
Styrelseledamot

Anders Hörnqvist
Styrelseledamot

Hidayet Tercan
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Vd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, org.nr 556943-7774

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31). Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25–75 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–24 och 80–81. 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Byggmästare Anders J Ahlström Holding

AB för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 mars 2019

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Styrelse



Mikael Ahlström

Ordförande

Mikael Ahlström är grundare av och partner i Nordens första riskkapitalbolag Procuritas.

Han är också grundare av den ideella organisationen Charity Rating samt stiftelsen Chelha.

Född: 1956

Utbildning: Ekonomie master-examen med huvudämne företagsekonomi från INSEAD samt utbildning motsvarande en filosofie kandidatexamen med studier på Lunds universitet i ekonomi.

Styrelseuppdrag: Ordförande i TPPG (The Perimeter Protection Group AB) och Strandbaden Svanshall Intressenter AB, ledamot i LBO Invest AB, Autus Invest AB, Stiftelsen Chelha och Stiftelsen Carl och Olga Milles Lidingöhem, bland andra.

Tidigare styrelseuppdrag:

Ordförande i Procuritas Aktiebolag, styrelseledamot i Swedish Match AB, Gunnebo AB, Bravida AB och Lekolar AB, bland andra.

Aktieinnehav: 400 000 A-aktier och 1 635 452 B-aktier (via Autus Invest AB).



Charlotte Bergman

Ledamot

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

Född: 1963

Utbildning: Civilingenjörs-examen inom industriell ekonomi från Tekniska högskolan vid Linköpings universitet.

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

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

Aktieinnehav: 611 A-aktier och 5 494 B-aktier.



Anders Hörnqvist

Ledamot

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.

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom fastighets ekonomi från KTH.

Styrelseuppdrag: Ordförande i Corner Project Management AB, ledamot i IQS Energi Komfort AB, Norstone Group AB bland andra.

Tidigare styrelseuppdrag: Ordförande i AB Norrlandsinvest, bland andra.

Aktieinnehav: 1 221 A-aktier.



Lars Magnusson

Ledamot

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.

Född: 1949

Utbildning: Civilingenjörs-examen från KTH.

Styrelseuppdrag: Ledamot i AB Riddargatan-Hee.

Tidigare styrelseuppdrag: Ledamot i AB Livered 1:23.

Aktieinnehav: 611 A-aktier och 5 494 B-aktier (via AB Riddargatan-Hee).

Ledning



Hidayet Tercan Sidea

Ledamot

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.

Född: 1971

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

Styrelseuppdrag: Ledamot i VetHem Sweden AB 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.

Aktieinnehav: 10 755 A-aktier och 96 620 B-aktier.



Stefan Dahlbo

Vd

Stefan Dahlbo har mer än 30 års erfarenhet av investeringar och finansindustrin. Innan han kom till bolaget har han bland annat varit vd för Investment AB Öresund och Hagströmer & Qviberg AB.

Född: 1959

Utbildning: Masterexamen i företagsekonomi.

Styrelseuppdrag: Ordförande i Svendborg Aktiebolag och Fasticon AB, ledamot i Nordstjernen Kredit AB, bland andra.

Tidigare styrelseuppdrag: Ordförande HQ Fonder, Klövern, Acne Studios och Swedish Tennis Association, ledamot Custos/Johnson Pump och Nobia, bland andra.

Aktieinnehav: 70 000 aktier och 280 000 teckningsoptioner.



Marcus Trummer

Vice Vd

Marcus Trummer har de senaste femton åren arbetat med investeringsverksamhet och affärsutveckling, senast inom ramen för eget bolag. Han har varit delaktig i bolaget sedan 2013, som styrelseledamot innan den nuvarande rollen tillträdde.

Född: 1980

Utbildning: Civilingenjörs-examen inom industriell ekonomi från KTH samt Ekonomie magisterexamen från Stockholms universitet.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB, ledamot Gosh AB, MATRS Advisory AB och suppleant Student Competitions AB, bland andra.

Tidigare styrelseuppdrag: Ledamot i LBO Invest AB och Autus Invest AB, bland andra. *Aktieinnehav:* 120 000 teckningsoptioner.



Andreas Lindenhiertra

CFO

Andreas Lindenhiertra har lång erfarenhet av ekonomisk förvaltning och affärsutveckling. Tidigare arbetade han bland annat i Solhagagruppen som Finance Manager, Chief Accountant for Synovate Sweden och Synovate Denmark samt som CFO i Kyosho Sweden/Norway/Finland.

Född: 1979

Utbildning: Master i Commercial & Tax Law från Jönköping International Business School.

Styrelseuppdrag: Ledamot i STF Ingenjörutbildning AB och BFAB, Bland andra.

Tidigare styrelseuppdrag: Suppleant i Mitt Alby AB, Solhagagruppen Pensionsstiftelse, ledamot i Törngården Autismcenter EK, bland andra.

Aktieinnehav: 15 000 teckningsoptioner.



Revisor

Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB. Född: 1963. Bolagets revisor sedan: 2013.

Övriga revisorsuppdrag: Rikshem AB, Corem Property Group AB, Hemsö Fastigheter AB, Specialfastigheter AB, Amasten Fastighets AB och Slättö Förvaltning AB.

Produktion: Sthlm Kommunikation & IR AB i samarbete med Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB

Foto: Anna Hult AB (omslag insida), Annette Kongsmark (sid 19), David Schmidt pixprovider.com (sid 5),
Eszter Simone (omslag insida, sidorna 4, 7, 18-19), Helena Hallin (sid 15), Hembla AB (sid 20), Johnér images (omslag insida),
Max Green Ekelin (omslag insida), Mikael Richter foto, Karin Froede och Mikael Richter konst (omslag insida, sid 13),
Rasmus Richter (sid 13) Sara Arnald (sid 12), Unsplash (sidorna 6-7)

Tryck: Strokirk-Landström 2019

Byggn.
A. J. Alström, 1895

HOLDING AB