

Byggn.  
A. J. Ahlström ETABL  
1895

HOLDING AB

# ÅRSREDOVISNING 2017

# INNEHÅLL

AJA Holding på en minut	3
Året i korthet	4
Ordförande har ordet	6
Vd har ordet	8
Vårt långsiktiga mål	10
Marknaden	12

<b>Mitt Alby:</b>	<b>14</b>
Fastighetsverksamhetens fyra ben	
Förvaltning	14
Socialt engagemang	16
Finansiering	19
Kommunikation	20
Röster från berget	21
Fastighetsförteckning	23
Medarbetare	24

<b>Fasticon Kompetens:</b>	<b>26</b>
Fasticon Support	27
Vd-ord	28
Styrelsens möjlighet att påverka	29
Fastighetstalang	30

Aktien och ägarna	32
Nyckeltal och definitioner	34
Förvaltningsberättelse	37
Risker och osäkerhetsfaktorer	43
Bolagsstyrningsrapport	45
Finansiella rapporter	48
Noter	56
Förslag till vinstdisposition	91
Revisionsberättelse	92
Styrelse och ledning	94



Bolagets formella årsredovisning omfattar sidorna 37–91 med undantag för bolagsstyrningsrapport sidorna 45–47 som ej är föremål för revision.

**Foto:** Sara Arnard: Omslag, sid 3 höger, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 21, 22–23, 24–25, 28. Kristoffer Axén: Sid 4 höger. Astrid Froede Othelius: Sid 18. Max Green Ekelin: Sid 5, 96. Åke Gunnarsson, Vue AB: Sid 2. Linn Hedesström: Sid 3 vänster. Peter Jergos: Sid 4 vänster, 14. Övriga bilder: AJA Holding

**Producerad av:** Sthlm Kommunikation i samarbete med AJA Holding

**Tryck:** Strokirk-Landströms

## Finansiell kalender 2018

Årsstämman äger rum den 8 maj 2018

Delårsrapport januari–mars	15 maj
Delårsrapport januari–juni	31 augusti
Delårsrapport januari–september	15 november
Bokslutskommuniké	15 februari 2019

## Aktieägarkontakt

Stefan Dahlbo, vd  
Tel 070-353 18 88  
stefan.dahlbo@andersjahlstrom.se

# AJA HOLDING PÅ EN MINUT



Koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, i det följande kallad AJA Holding, är en ägare som via dotterbolag fokuserar på förvaltning och utveckling av fastigheter samt är specialiserad på kompetensförsörjning inom fastighetsbranschen. Fastighetskoncernen är samhällsorienterad och fokuserar på att förvärva och förvalta fastigheter inom det så kallade miljonprogrammet och på strategisk kompetensförsörjning inom fastighetsbranschen.

Koncernens fastighet ligger på Albyberget och förvaltningen av områdets 23 byggnader handlar om mycket mer än bara husen.

Omsorgen om de boende är grundläggande. Goda relationer skapar aktiva och deltagande hyresgäster, som bidrar till Albybergets utveckling. Därför lägger bolaget också stor vikt vid att stödja lokala mötesplatser och ett föreningsliv med varierat aktivitetsutbud.

AJA Holding bedriver två olika verksamheter, varav en med fokus på fastigheter (Mitt Alby) och 17 anställda, samt en konsultverksamhet, Fasticon Kompetens, med 84 anställda. Moderbolaget har två anställda.

#### Fastighetsverksamhet

- Mitt Alby äger och förvaltar en fastighet om 22 byggnader, en kommersiell lokal och 1 274 bostäder.

- Cirka 4 000 personer bor i lägenheterna på Albyberget i Norsborg.
- AJA Holding har ett stort socialt engagemang och stödjer en mängd sociala initiativ i Botkyrka.

#### Konsultverksamhet

- Fasticon Kompetens Holding ägs till 60,3 procent av AJA Holding.
- Bolaget är den största aktören inom rekrytering och interimslösningar för fastighetsbranschen med 84 medarbetare på tre orter – Stockholm, Göteborg och Malmö.
- Fasticon Kompetens genomför över 250 rekryteringar årligen. Intäkterna uppgår till totalt 114,1 mkr och bruttomarginalen är 29,3 procent.

#### Koncernen AJA Holding

AJA Holding grundades 2013 av bolagets huvudägare Mikael Ahlström, vars släkt har lång och gedigen tradition inom bygg- och fastighetssektorn.

Innovativa satsningar har blivit något av AJA Holdings signum. Framst inom förvaltning, socialt engagemang, finansiering och kommunikation, med målsättningen att göra Albyberget till en ännu bättre plats att leva på.

Koncernen består av moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (AJA Holding), det helägda dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) (AJA Fastighets), som i sin tur äger samtliga aktier i Mitt Alby AB (Mitt Alby) samt det nybildade bolaget Anders J Ahlström Byggnads AB (AJA Bygg). Mitt Alby äger och förvaltar en fastighet med nästan uteslutande bostäder på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län.

2015 förvärvades även en konsultverksamhet, som kompletterar fastighetsverksamheten, med tjänster inom rekrytering och interimslösningar för fastighetsbranschen. Denna utgörs av AJA Holdings till 60,3 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som i sin tur äger samtliga aktier i Fasticon Kompetens AB (Fasticon Kompetens) och Fasticon Support AB. Se koncernstrukturen på sid 46.

# ÅRET I KORTHET



## Q1

Bolaget räntesäkrar låneportföljen, genom att teckna finansiella derivat i form av ränteswap-avtal om totalt 600 miljoner SEK, samt med en räntebindningstid på 7,5 år.

## Q2

Vid årsstämman den 25 april fastställs en utdelning om 0,60 kronor (0,53) per stamaktie av serie A och B för verksamhetsåret 2016. Utdelningen motsvarar ca 15 procent (25 procent) av nettoresultatet för 2016 justerat för realiserade värdeförändringar.

I slutet av andra kvartalet informeras hyresgästerna i fastigheterna på Domarebacken 4-10 samt 12-16 om att de kommer att erbjudas att förvärva sina lägenheter. Totalt rör det sig om 124 lägenheter, om cirka 9 000 kvm.

Under andra kvartalet startas verksamheten inom dotterbolaget Fasticon Support. Målet är att bygga upp en verksamhet inom rekrytering och bemanning, i första hand för tjänster inom fastighetsdrift och skötsel.

## Q3

En riktad nyemission genomförs till styrelseledamöter och ledande befattningshavare i det delägda dotterbolaget Fasticon Kompetens Holding AB inom ramen för det av den ordinarie bolagsstämman i AJA Holdings fattade beslutet. Totalt tecknas 112 aktier och emissionslikviden uppgår till 1 344 tkr. AJA Holdings ägarandel uppgår till 60,3 procent efter den genomförda nyemissionen.

Fasticon Kompetens AB har också som ett led i att finansiera konsultverksamhetens tillväxt upptagit ett banklån om 4,5 Mkr. Räntan på lånet är 2,05 procent och löper under tre år. Emissionslikviden liksom banklånet kommer att användas till dotterbolaget Fasticon Supports uppstart och tillväxt.

## Q4

En erhållen värderingsrapport anger en värdeökning om 200 miljoner kronor i förhållande till föregående årsskifte på Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB:s (publ) fastighetsbestånd, inklusive byggrätter. Under det senaste året har modernisering av tvättstugorna påbörjats och framöver kommer även trappuppgångar och tomta lägenheter att renoveras.

Bolaget fortsätter att aktivt stödja samarbetspartners som verkar på Albyberget. Ett antal aktiviteter har genomförts med syfte att skapa större trivsel och trygghet för de boende.

Projektet Fastighetstalang fortgår, med syfte att hitta ny kompetens till fastighetsbranschen och samtidigt minska utanförskapet i närområdet. Projektet finansieras av Tillväxtverket, Mitt Alby och Fasticon Kompetens Holding och har ett nära samarbete med Arbetsförmedlingen, kommunen och fastighetsbranschen.

Styrelsen för AJA Holding föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,65 kronor (0,60) per stamaktie av serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2017.

Nyckeltal	2017	2016	2015
Hyresvärde per kvm, kr	976	955	949
Fastighetsvärde per kvm, kr	13 800	11 897	10 351
Nettoomsättning konsultverksamhet, tkr	114 081	87 210	49 337
Konsultmarginal, %	29,3	33,0	32,3
Vägd ränta samtliga lån, %	3,78	2,86	3,65
Skuldsättningsgrad, ggr	0,89	0,97	1,15
Belåningsgrad fastighet, %	48,2	51,9	54,5
Synlig soliditet, %	46,1	44,9	41,7
Substansvärde, kr per aktie	145,06	121,30	97,36
Börskurs, kr	93,25	90,00	75,75
Utdelning per aktie, kr	0,60	0,53	0



# SPÄNNANDE SATSNINGAR OCH GIVANDE SAMARBETEN

I skrivande stund är det snart fem år sedan vi förhandlade förvärvet av Albyberget från Botkyrkabyggen och Botkyrka kommun. Det har varit fem spännande och stundtals mycket roliga år med stora utmaningar och möjligheter.

Redan innan vi tillträdde fastigheterna genomförde vi en serie samtal med de boende som kulminerade i ett stormöte på Grindtorpsskolan, som ligger mitt i vårt område. Av samtalen framgick det klart och tydligt att de boende framförallt reagerade på att städningen av området inte sköttes optimalt. Därtill fanns det delar av området som kändes otrygga. Samtalen gjorde att vi, när vi tog över förvaltningen av fastigheterna, kunde attackera de två problemområdena direkt.

Tillsammans med Konstfack och Botkyrka kommun, som äger en del av marken i mitten av berget, röjde vi och ansade buskar vid en viktig gångled. Vi installerade också ny innovativ belysning som bland annat projicerade bilder av konstverk eller texter, som våra boende eller deras barn skapat.

Vi stöttade olika grupper som nattvandrade och skapade ett amnestiprogram för dem, bland annat flera familjer med barn, som under många år bott illegalt i andra hand och som ofta utnyttjats monetärt av den primära hyresgästen.

Avseende städningen, så insourcade vi allt städarbete och anställde några av de boende på berget som lokalvårdare. Vi genomförde storstädning av bland annat trapphus, något jag upplevde att vi var i stort behov av när jag själv praoade en dag och bland annat städade. Vi har också börjat sköta mark- och parkområdet på berget själva och hoppas att vi även kan få sköta kommunens mark framöver.

## Renoveringar och stöd åt aktiviteter

Renoveringen av tvättrum, trapphus samt lägenheter fortskrider och tillsammans har alla dessa aktiviteter gjort, att det är glädjande att kunna rapportera att våra boende i olika mätningar samt i samtal tycker att Albyberget känns tryggare och renare än när vi tog över. Det har helt enkelt blivit en bättre plats att bo på.

Naturligtvis är det djupt tillfredsställande att kunna skriva dessa rader. Dock får en ägare av ett område som vårt inte vila på sina lagrar. Det är oerhört viktigt att gnetta vidare med aktiviteter som förbättrar våra hyresgästers väl och ve. Förutom alla renoverings- samt reparationsprojekt som framskrider enligt plan, så fortsätter vi därför att på ett kraftfullt sätt stödja individer eller föreningar i hela norra Botkyrka. Under åren har det varit väldigt roligt att följa hur eldsjälar med olika bakgrund och intressen har skapat spännande aktiviteter för sig själva och andra boende.

Olika sportaktiviteter som nya fotbollsplaner och stöd till en nystartad kriketklubb – som för övrigt direkt vann SM – och odlingar utanför husen, balettdans, syjuntor, kvinnoföreningar, läxhjälp, är några av de aktiviteter vi bidragit till. Ofta till stor gagn och tillfredsställelse för våra hyresgäster och deras barn.



De kommande fem åren kommer präglas av fortsatta satsningar på hyresgästernas trivsel och renoveringarna av trapphus, tvättstugor och lägenheter fortsätter i en oförminskad takt.

Mikael Ahlström, styrelseordförande

### Bygga nytt alltför kostsamt

De fem åren har dock inte alltid varit smärtfria. Det har varit väldigt svårt att bygga nytt till en kostnad som är konkurrenskraftig. Kombinationen av en överhettad byggmarknad, stela regler och ett högt löneläge hos många av byggsektorns aktörer har gjort att det varit svårt, eller nästintill omöjligt, att kunna "räkna hem" en nybyggnation för uthyrning.

Vi får hoppas att byggmarknadens avsvälning samt de byggplaner vi nu har, i kombination gör att vi kan bygga samt hyra ut till en kostnad respektive hyra som är till gagn för våra presumtiva hyresgäster och för oss själva.

De kommande fem åren kommer präglas av fortsatta satsningar på hyresgästernas trivsel och renoveringarna av trapphus, tvättstugor och lägenheter fortsätter i en oförminskad takt. Dessutom ska hissar renoveras och vår personal jobbar oförtrutet med att få bort olaglig andrahandsuthyrning. En uthyrning som ofta skapar otrygghet för våra boende och större slitage på fastigheterna. Vi hoppas även kunna hitta fler spännande frivilligaktiviteter som vi kan stödja.

### Fasticon har breddat och accelererat

Sedan två år tillbaka är koncernen även huvudägare i Fasticon Kompetens Holding AB, som är Sveriges ledande leverantör av ledare för nya eller interimspositioner inom fastighetsförvaltning.

Fasticon Kompetens som alltid vuxit fint, har sedan vårt inträde som delägare, accelererat betydligt, samt dessutom breddat sitt tjänsteutbud. I dag är vi även en leverantör av duktig personal till operativa tjänster inom förvaltningsområdet som till exempel fastighetsskötare eller reparatörer.

Vårt deläggande i Fasticon har också lett till spännande samarbeten. Under 2017 startade Fasticon, Mitt Alby samt Tillväxtverket projektet Fastighetstalang, som gick ut på att hitta duktiga unga människor, och slussa in dem till fastighetssektorn. Ett projekt som också medverkar till förbättrad integration. Läs gärna mer om projektet på sidan 30 i denna årsredovisning.

Till sist och som alltid ett speciellt tack till alla hyresgäster och kunder, till våra anställda, till ledningen och till våra leverantörer. Utan er hade vi inte varit där vi är idag.

Botkyrka den 23 mars 2018

**Mikael Ahlström**

Styrelsens ordförande

# LÅNGSIKTIGHET FÖR BYGGANDE AV EN BÄTTRE VARDAG

**Under 2017 fortsatte det arbete som i fastighetsverksamheten påbörjades för snart fem år sedan och i rekryterings- och bemanningsverksamheten startades 2007. Totalt sett var det ett framgångsrikt år för båda verksamheterna och substansvärdet ökade under året med nästan 20 procent, till 145 kronor per aktie.**

Den globala ekonomin har fortsatt att utvecklas väl. Privat konsumtion, starkare arbetsmarknad, ökade investeringar och minskad osäkerhet är några bidragande orsaker. Tillväxten i Europa har varit den starkaste på tio år och även den svenska ekonomin har utvecklats väl och fortsätter visa styrka. Det som kan hämma utvecklingen under det närmaste året är en nedgång i bostadsbyggandet, som under 2018 förväntas minska för första gången på flera år.

## Totalt omtag behövs

Det har under andra halvåret 2017 varit många negativa artiklar om kris på bostadsmarknaden. Tydligt är att flera av bostadsutvecklarna, som bygger prestigeprojekt med höga kvadratmeterpriser, fått det svårare. Bostadssituationen är på många håll akut och ohållbar. Utvecklingen borde egentligen inte komma som någon överraskning, utan är den naturliga och ofrånkomliga konsekvensen av ett långvarigt för lågt bostadsbyggande. Dessutom har landet ett ineffektivt nyttjande av bostäder på grund av låg rörlighet och vi har dyr nyproduktion och en stor invandring.

Hur ska vi få fram bostäder som personer som står i bostadskön har råd med? Hur ska vi få bukt med den illegala andrahandsuthyrningen? Listan på frågor som måste lösas kan göras lång. Det behövs ett totalt omtag av den svenska bostadspolitikerna.

Sverige har, enligt olika undersökningar, EU:s högsta priser för bostadsbyggande och har toppat listan sedan 2010. Priset för att bygga bostäder uppskattas vara cirka 30 procent högre än i exempelvis Finland och Tyskland och mer än 50 procent högre än i Storbritannien och Belgien. Jämfört med Danmark, som ligger tvåa på EU-listan, är skillnaden 15 procent.

Detta påverkar självklart boendekostnaderna. Vi är övertygade om att det långsiktigt måste gå att få ner priserna för att skapa uthålliga kostnadsnivåer, oavsett om det handlar om hyres- eller bostadsrätter. De senaste årens utveckling är ohållbar, vilket blivit väldigt tydligt under hösten. Det är dock viktigt att poängtera att även om privatmarknaden för bostadsrätter svänger, så är efterfrågan på hyresrätter i Storstockholm väldigt stabil.

På Albyberget var det under året ett högt tempo. En viktig del är det som sker inom ramen för våra sociala projekt och initiativ, samt dem vars projekt vi stöttar. Vi är ett samhällsorienterat fastighetsbolag som vill skapa mervärde för boende genom att ta ett större socialt ansvar. För att nå vårt mål har vi skapat Mitt-modellen, där vi ser hyresgästerna – och inte fastigheterna – som bolagets huvudsakliga tillgång. Tillsammans med de boende skapar vi en framgångsrik verksamhet och efterfrågad produkt. De boendes

behov blir våra behov – ett tankesätt som öppnar för nya målsättningar. Genom effektiv förvaltning ökar trivsel och trygghet i området och ett viktigt mål är att bidra med förbättrade förutsättningar.

Ett stort antal besparingar i den löpande driften har under året identifierats. Avtal har omförhandlats, rutiner har förändrats, mer arbete sköts av egna anställda och förbättringar av driften har genomförts. Listan kan göras lång och effekten har börjat synas i minskade kostnader, nöjda hyresgäster och förbättrad kvalitet. Detta arbete fortsätter under 2018.

## Renovering av lägenheter

Under hösten har 30 lägenheter renoverats när de blivit tomställda. Under våren beräknas ytterligare cirka 30 stycken moderniseras och totalt under 2018 är planen att modernisera 50–70 lägenheter. Antalet kommer att vara beroende av utflyttningstakten och skicket på de lägenheter som tomställs.

Jag är glad att vi i december, efter förhandlingar med Hyresgästföreningen region Stockholm, träffade en överenskommelse avseende de totalrenoverade lägenheterna. Den innebär att den så kallade normhyran för dessa är 1 395 kr per kvm (2018 års nivå) medan genomsnittligt hyresvärde är 976 kr per kvm.

Även moderniseringar och upprustningar av trapphus och tvättstugor har fortsatt och tempot har ökat under hösten. Under det andra halvåret 2017 har 25 trappentréer moderniserats och lika många kommer att moderniseras under 2018.

Under 2018 planeras en stor satsning på utemiljön med nya spännande konstillationer som ett led i projektet "Var-Dags-Rum", som drivs i samarbete med Svensk Samtidskonst.

Arbete med att utveckla existerande byggrätter på Albyberget har fortsatt och bygglov för Albyberget 10 har erhållits i februari. Under slutet av 2017 har förfrågningar gjorts till ett antal svenska och utländska byggbolag för att under våren få in anbud. Förhoppningsvis skall byggnation av det första nya huset kunna påbörjas under 2018.

Hyresgästerna på Domarebacken 4–10 och 12–16 har under det andra kvartalet 2017 fått information om att de får möjlighet att förvärva sina lägenheter. Ombildningen har mottagits väl och blir förhoppningsvis klar under det andra kvartalet 2018.

## "Alla har sitt drömjobb"

Fasticon Kompetens och nystartade Fasticon Support har fortsatt att utvecklas väl. Visionen "alla har sitt drömjobb" innebär att vi vill bli branschens ledande aktör och rådgivare vad gäller kompetensförsörjning till bygg- och fastighetsbranschen. Under





Tillsammans med de boende skapar vi en framgångsrik verksamhet och en efterfrågad produkt. De boendes behov blir våra behov – ett tankesätt som öppnar för nya målsättningar.

Stefan Dahlbo, vd

det andra kvartalet startades verksamheten inom Fasticon Support, med målet att bygga upp en verksamhet inom rekrytering och bemanning för främst tjänster inom fastighetsdrift och skötsel. Starten har varit väldigt positiv.

Under året ökade omsättningen med drygt 30 procent till 114,1 mkr (87,2) samtidigt som resultatet utvecklades väl. Bruttomarginalen i den totala verksamheten är dock ner på grund av en mixförskjutning. Den verksamhet som utvecklats bäst och står för störst del av tillväxten är interimsverksamheten, vilken har lägre marginaler.

Fastighetstalang har under året drivits som ett projekt med syfte att hitta ny kompetens till fastighetsbranschen och samtidigt minska utanförskapet i närområdet. Projektet finansieras av Tillväxtverket, Mitt Alby och Fasticon Kompetens Holding och har ett nära samarbete med Arbetsförmedlingen, Botkyrka kommun och fastighetsbranschen. Genom att dels möta kandidater i deras vardag och dels skapa en lokal mötesplats i anslutning till deras boende byggs relationer, skapas förtroende och erbjuds en tydlig väg in i arbetslivet, där de kan dra nytta av sina tidigare erfarenheter. För närvarande är 15 kandidater på väg in på olika projekt.

#### Framtiden

Under 2018 förväntas fastighetsverksamheten fortsätta utvecklas väl avseende intäkter och kostnader. På intäktsidan börjar till exempel ett nytt avtal med parkeringsbolag samt renoveringarna få genomslag och på kostnadssidan ser vi de fulla effekterna av det arbete som gjorts under 2017.

Även Fasticon Kompetens och Support förväntas fortsätta utvecklas väl. Mycket resurser läggs på att skapa förutsättningar för att ta nästa steg i utvecklingen till att stärka tjänsterna inom hela kompetensförsörjningskedjan.

Inom båda verksamheterna tittar vi på förvärv. Vi har en mycket god finansiell ställning. Belåningsgraden understiger, efter hänsyn tagen till likvida medel, 35 procent.

Om priset på pengar är lågt riskerar priset på andra tillgångar, t ex aktier och fastigheter, att bli högt. Räntorna befinner sig fortsatt på väldigt låga nivåer även om den amerikanska långräntan succesivt har rört sig uppåt, vilket periodvis fått aktiemarknaderna att bli nervösa och i Sverige har långräntan smugit sig uppåt till närmare en procent. Vi kommer fortsätta värna en stark finansiell ställning. Våra långa ränte- och kapitalbindningar är exempel på detta.

Vi har, som bolag i fastighetssektorn, en unik möjlighet att bidra till ett bättre samhälle och vi vill inspirera andra bolag att också ta vara på den möjligheten. Jag vill tacka alla medarbetare för ert hängivna och professionella arbete och ser fram emot att under 2018, tillsammans med medarbetarna och styrelsen, fortsätta arbeta för att skapa värde för våra boende, kunder och samhället, samt för er bästa aktieägare.

Botkyrka den 23 mars 2018

**Stefan Dahlbo**

Vd och koncernchef

# VÅRT LÅNGSIKTIGA MÅL

AJA Holdings dotterbolag Mitt Alby grundades 2013 med en tydlig vision att vara Sveriges ledande socialt orienterade fastighetsbolag. Genom ett innovativt och långsiktigt synsätt skapas en win-win-win-situation för såväl boende och samhälle som bolagets personal och ägare.

Vi vänder på begreppen. Istället för att se fastigheterna som bolagets huvudsakliga tillgång har vi valt att se hyresgästerna – de boende – som vår verkliga tillgång. Det är tillsammans med de boende som vi kan skapa en framgångsrik verksamhet och efterfrågad produkt. Det gör att deras behov blir våra behov – ett tänkesätt som öppnar upp för nya målsättningar. Utifrån den här inställningen har vi skapat en modell som vi arbetar utifrån, Mitt-modellen.

## Teoretisk grund

Mitt-modellen hämtar stöd i två teoretiska ramverk. Det första brukar benämnas som Broken Windows Theory och formulerades på 80-talet av sociologen George Kelling tillsammans med statsvetaren James Wilson. De menade att ett krossat fönster lättare leder till fler krossade fönster. Oavsett om fönstret krossades genom skadegörelse eller av misstag sänker det tröskeln för att krossa nästa fönster vilket gör att slitaget på fastigheterna riskerar att eskalera.

Den andra teorin kallas ofta Tragedy of the Commons och tillskrivs Garrett Hardin. Resurser som ägs gemensamt riskerar i högre utsträckning att överutnyttjas eller i värsta fall missbrukas. I ett gemensamt utrymme kommer bristen på tydligt ägandeskap minska incitamentet för de som utnyttjar utrymmet att ta det allmännas bästa i beaktning. Denna problematik kan motverkas genom att användare upplever ett tydligare delägarskap.

## Finansiella mål

	75%	Utfall 2017
Belåningsgrad max	75%	48%
Soliditet minst	25%	46%

## Hur påverkas AJA Holding av oron på fastighetsmarknaden och vad är det som gör företaget unikt?

### Mikael Ahlström

Styrelsens ordförande och grundare av AJA Holding.



Än så länge har läget på fastighetsmarknaden inte påverkat oss. Våra kassaflöden är stadiga och det är tvärtom så att det skulle kunna dyka upp en del möjligheter när fastighetsutvecklare har problem. Då skulle vi teoretiskt sett kunna komma in med kapital för att stötta och bli partners i olika projekt.

### Lars Magnusson

Entreprenör inom fastighetsområdet.



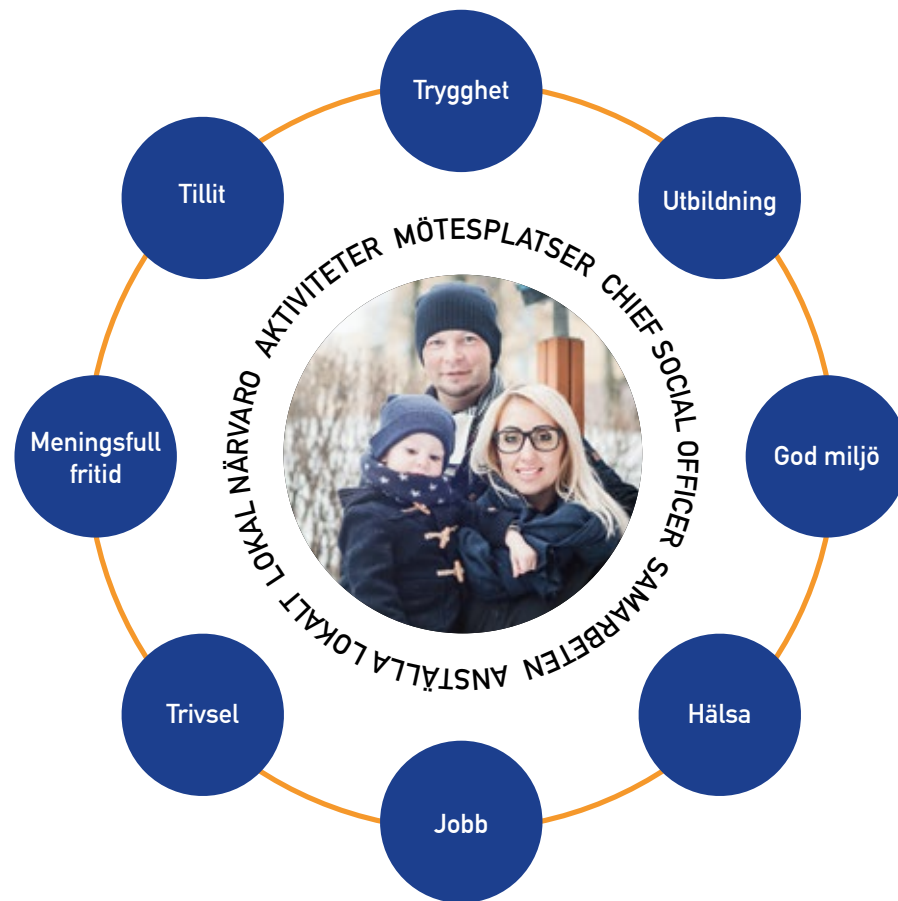
På såväl kort som lång sikt tillhåller vi bostäder med god kvalitet och i bra läge. Efterfrågan på sådana bostäder kommer fortsatt att vara hög.

### Charlotte Bergman

Lång erfarenhet av samhällsbyggnadssektorn bland annat som vd på Strängbetong. Idag vd för ELU-konsult.



AJA Holding har ett långsiktigt perspektiv på att äga, förvalta och utveckla bostäder inom det så kallade miljonprogrammet, och har inte berörts på något avgörande sätt av höstens prisnedgång på bostadsrättsmarknaden.



### Mitt-modellen

AJA Holding är ett samhällsorienterat fastighetsbolag, med hyresgästerna i fokus. Bolaget satsar innovativt och långsiktigt på att ta ett större socialt ansvar och skapa mervärde för de boende.

Till stöd för verksamheten har man utvecklat Mitt-modellen, som bygger på teoretiska ramverk, där delaktighet och gemenskap är komponenter av stor betydelse.

I modellen lyfter man fram värdeord som är viktiga för människors välbefinnande – som tillit, meningsfull fritid, utbildning, jobb, hälsa, trivsel och god miljö. Dessa har sedan legat till grund för bolagets lokala satsningar när det gäller ökad närvaro, mötesplatser och aktiviteter.

Genom att se hyresgästerna som den huvudsakliga tillgången, får bolaget en effektiv förvaltning, vilket i sin tur ökar efterfrågan.

#### Marcus Trummer

Egenföretagare och investerare.



Vi försöker tänka nytt i det mesta vi gör. Det mantra som vi utvecklade 2013 om att vara innovativa – inom drift, socialt arbete, kommunikation och finansiering – lever vidare. Det är lätt att välja den beprövade vägen, men jag upplever att vi hjälps åt att utmana gamla invanda idéer – och varandra med för den delen.

#### Anders Hörnqvist

Civilingenjör med mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalförvaltning som idag driver egen verksamhet.



Eftersom vi har en stark grund att stå på genom bland annat vårt kassaflöde och det genuina intresset hos ledning och ägare att hitta affärsmöjligheter så ser jag det som en möjlighet när det blir en mer utmanade situation i andra delar av fastighetsmarknaden.

#### Hidayet Tercan

Entreprenör, föreläsare och debattör med lång erfarenhet av styrelseuppdrag.



AJA-koncernen är speciell på så sätt att vi verkligen bryr oss om våra hyresgäster och vill utveckla området med och för våra hyresgäster i syfte att höja trivseln och välmåendet. Tillgängligheten för våra hyresgäster, hög standard på boendet och sociala initiativ är några områden som bolaget jobbat mycket med. En satsning som jag är lite extra stolt över är amnestin till andrahandshyresgäster som vi genomförde när vi tog över husen.

# FORTSATT HÖG EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER OCH MEDARBETARE

Efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet är fortsatt hög samtidigt som utbudet ökat under hösten. Det resulterade 2017 i en mindre prisnedgång på bostadsrätter och villor. Efterfrågan på medarbetare inom fastighetsbranschen är fortsatt stark inom hela landet.

Befolkningen i Stockholm fortsätter att växa. Stockholm hör till de regioner inom EU som växer allra snabbast och Stockholms län står sammanlagt för 23 procent av landets befolkning. Det skapar en efterfrågan på boende.

Samtidigt har situationen på den svenska bostadsmarknaden, efter en lång period av stabila prisuppgångar, förändrats. Hösten 2017 växte frågetecknen kring utvecklingen framöver när bostadspriserna föll något. Det påverkar fastighetsbranschen. För hyresmarknaden är situationen oförändrad i dagsläget – bostadsbolagens köer är fortsatt långa och vakanserna låga. Eventuell turbulens på marknaden kan öppna lägen för de bolag som befinner sig i en god position med stabila kassaflöden.

## Bostadsmarknaden i Botkyrka

Miljonprogrammets bostadsområden byggdes under 60- och 70-talen. Det var en tid av stor bostadsbrist och den snabba byggnationen av många och stora hyreshus var ett sätt att hantera situationen. I dag framstår dessa områden som alltmer attraktiva i takt med att många inser dess fördelaktiga lägen och väl utbyggda omkringliggande infrastruktur.

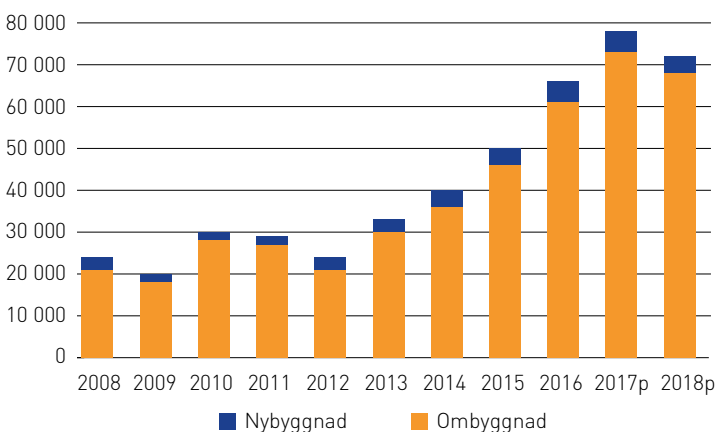
Det kommunala fastighetsbolaget Botkyrkabyggen står för omkring 80 procent av utbudet av hyreslägenheter inom Botkyrka

kommun. Husen på Albyberget har ett strategiskt läge i närheten av tunnelbanan, Alby centrum, grönområden, skola och annan service. Området ligger avskilt och skyddat och gör att det upplevs som tryggare av de boende. Husen har också fördelen av en vacker utsikt och sammantaget gör det att kön för att hyra lägenhet på berget växer varje år. Befolkningen i Botkyrka är i genomsnitt relativt ung medan de som bor på Albyberget är något äldre med en övervägande majoritet i arbetsför ålder.

## Rekryterings- och interimsmarknaden

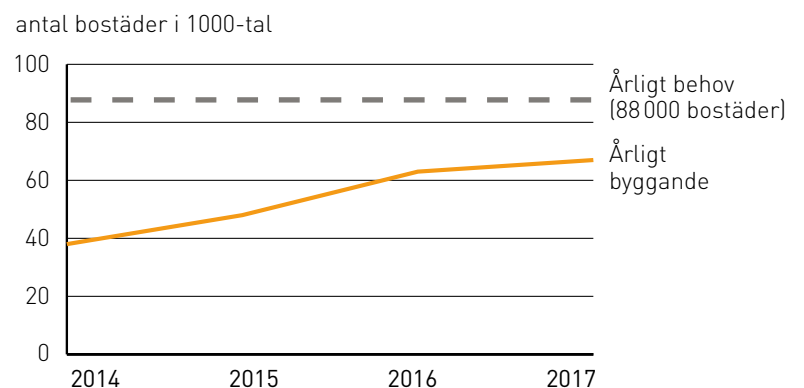
Inom fastighetsbranschen i Sverige genomförs årligen totalt omkring 19 000 rekryteringar, varav omkring 3 800 är öppna, det vill säga utförs av rekryteringsbolag. 30 procent av dessa rekryteringar beräknas vara chefer och specialister. Rekryteringar av konsulter inklusive teknik konsulter beräknas till ungefär 13 000 och även här är omkring en tredjedel chefer och specialister. Personalomsättningen i fastighetsbranschen har ökat från omkring 10 till 20 procent vilket antagligen speglar den hårdnande konkurrensen om medarbetarna i och med bristen på kompetens. Det totala antalet sysselsatta inom fastighetsbranschen uppgår till 90 000 personer och byggbranschen sysselsätter omkring 545 000 personer.

## Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Källa: SCB samt Boverkets prognos 2017-2018

## Behov av nya bostäder i Sverige överskrider byggandet





# MITT ALBY

Förvaltning, Socialt Engagemang, Finansiering och Kommunikation är de fyra ben som Mitt Albys verksamhet vilar på. Vi strävar efter att alltid tänka nytt och utmana invanda idéer samtidigt som vi tar tillvara på den kunskap som finns hos våra medarbetare, boende och andra aktörer för att hitta bästa möjliga lösning. För att bolaget ska utvecklas i rätt riktning behöver vi en balans mellan våra fyra områden som alla är lika prioriterade.

## 1. FÖRVALTNING

Vår förvaltningsorganisation har växt under året. Efter noggranna utvärderingar togs beslutet att anställa internt istället för att anlita leverantörer av exempelvis städning och skötsel av utemiljön. Resultatet har visat sig vara ökad kvalitet till en lägre kostnad. Det är också en fördel för organisationen att utöka antalet personer från bolaget som befinner sig i området. På det sättet blir vi mer synliga och ökar kontaktytorna med de boende.

En ny förvaltningschef rekryterades i slutet av 2016 och har under 2017 drivit arbetet med att effektivisera organisationen och förbättringsarbetet i fastigheterna. I takt med att vakanser uppstått har lägenheter genomgått renovering, totalt 30 stycken. Upprustning av trapphus och tvättstugor har också inletts och VVC-relining i hela området är genomfört.

Under 2018 kommer organisationen att fortsätta driva arbetet med att successivt höja standarden på lägenheter och renovera de delar av fastigheterna som är i behov av modernisering. Genom att förbättra fastigheten höjs områdets status på marknaden. Mitt Alby jobbar också för att skapa flera olika boendalternativ i området. Nyrenoverade och icke renoverade hyresrätter samt ombildning till bostadsrätter är en process som pågår. Framöver utforskas också alternativ som förtätning genom komplettering av ny bebyggelse. Förvärv av helt nya fastigheter är intressant för bolaget på sikt.

### Utemiljö

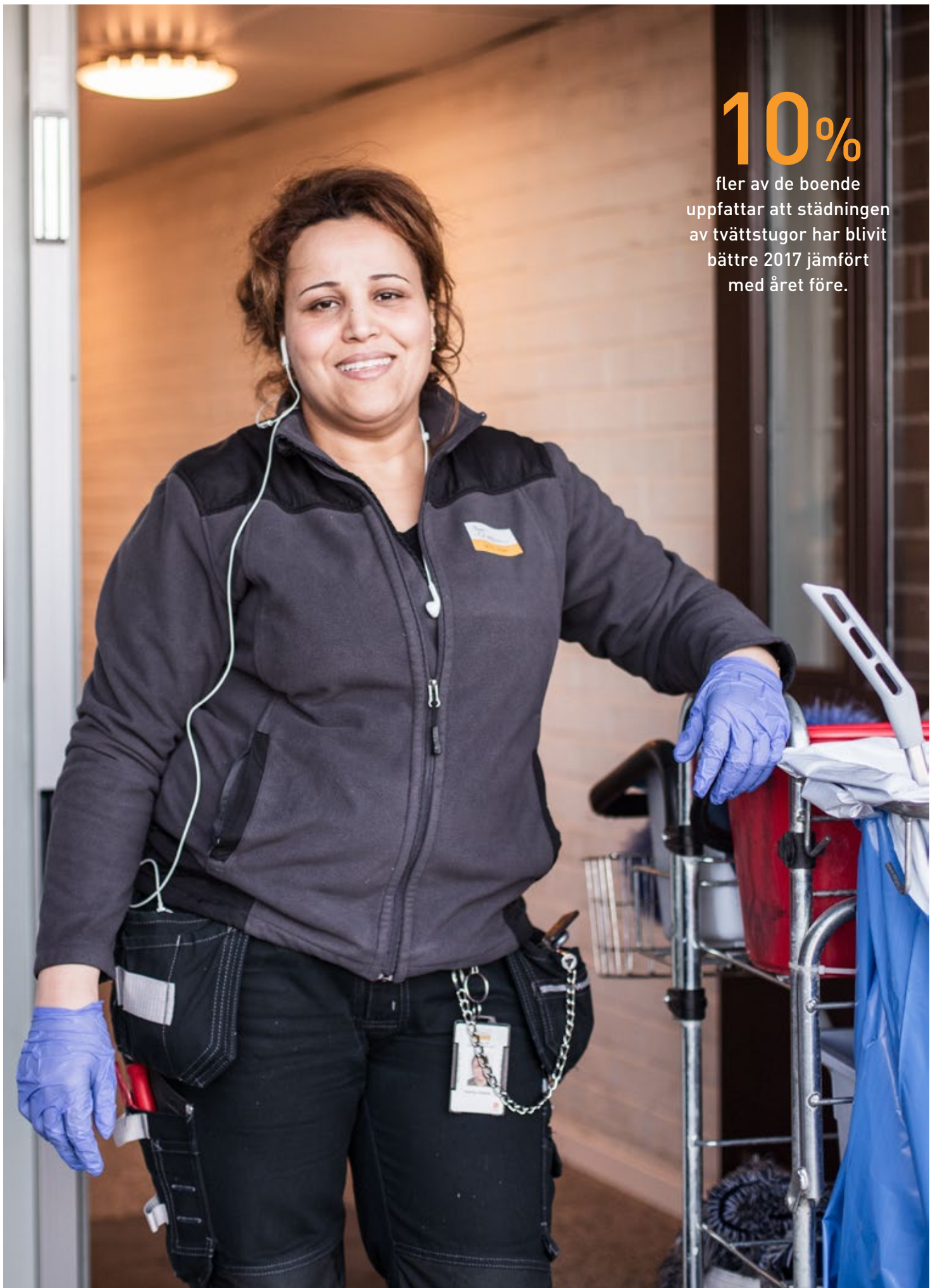
Som ett led i att höja tryggheten i området är utemiljön en prioriterad punkt. Att de boende känner att de kan röra sig fritt i området är viktigt för oss som förvaltare. Vi ser kontinuerligt över ljussättning, planteringar och buskage och har även jobbat med initiativ som nattvandring för att de boende ska känna trygghet i sin närmiljö.

Här är också dialogen med de boende extra viktig. Vi uppmuntar alla att rapportera eventuella problem till oss så att vi gemensamt kan göra vårt bästa för att lösa situationen. Vår ambition är att utveckla området både materiellt och socialt, hela tiden tillsammans med hyresgästerna.



” I takt med att vakanser uppstått har lägenheter genomgått renovering. Upprustning av trapphus och tvättstugor har också inletts.





10%

fler av de boende  
uppfattar att städningen  
av tvättstugor har blivit  
bättre 2017 jämfört  
med året före.

## 2. SOCIALT ENGAGEMANG

**Utifrån vår roll som fastighetsbolag vill vi vara med och driva en positiv utveckling i de områden vi verkar i. Vårt sociala engagemang är en av hörnstenarna i bolaget.**

Våra boende står i fokus för vår förvaltningsmodell. När de trivs på Albyberget blir också förvaltningen av fastigheterna enkel och vi uppnår en god utveckling för området som helhet. Faktorer som vi tar i beaktande vid utformningen av vårt sociala engagemang är trygghet, hälsa, jobb, miljö, utbildning, aktiviteter och mötesplatser.

Dialogen med de boende och andra intressenter i området är något vi värnar om. Det har lett till en mängd intressanta och framgångsrika projekt så som förbättring av utemiljön, lokaler till föreningsverksamhet samt kultur- och sportaktiviteter för unga. Vi har lärt oss mycket av de här initiativen och tar med oss de kunskaperna in i utformningen av framtida projekt.

### Barn och unga i fokus

En stor del av våra satsningar är riktade mot de barn och unga som bor på Albyberget. Många går på Grindtorpsskolan som

ligger i direkt anslutning till bostadsområdet. På skolan har vi bland annat stöttat med läxhjälp och aktiviteter under loven. Skolan har också jobbat framgångsrikt med att förbättra studieresultaten hos ungdomarna under de senaste åren och överlag är trenden positiv.

### Själen i bolaget

För Mitt Alby handlar CSO – Corporate Social Opportunity – om att stödja idéer, individer, organisationer och entreprenörer i vår närhet. Vi är bollplank, relationsbyggare och avsätter även varje år omkring en miljon kronor till vår sociala budget. Att arbeta med CSO bygger intern stolthet och engagemang likvärdigt som det ger boende möjligheten att vara med och påverka utvecklingen av berget. Att sätta socialt engagemang i fokus är en del av bolagets själ.

## Albys identitet blir allt starkare

### Som Botkyrka kommuns områdesutvecklare med ansvar för Alby driver Dennis Latifi arbetet för att skapa en positiv utveckling i området.

Att samordna utvecklingen av Alby innebär långsiktigt strategiskt arbete men också förmågan att fånga upp vad som händer här och nu. För Dennis Latifi och hans kollegor styrs arbetet framförallt av det strategiska utvecklingsprogrammet för Alby som kommunfullmäktige beslutar om.

– Vi har jobbat med kommunens strategiska utvecklingsprogram sedan 2009 men nu under 2017 påbörjade vi arbetet med en uppdatering av programmet. Det innebär att vi stämmer av läget inom områden så som stadsmiljö, barn och unga och jobbchanser för de boende i området. Utifrån hur läget ser ut nu sätter vi sedan nya mål och planer för att främja en positiv utveckling, säger Dennis.

### Positiv utveckling i Alby

Dennis arbete innebär mycket kontakt med civilsamhället. Att ständigt ha koll på vad som händer bland de som bor och verkar i området är en del av jobbeskrivningen. Även Mitt Alby har löpande kontakt med Dennis, bland annat genom medverkan i den så kallade områdesgruppen, där olika aktörer samlas för att gemensamt diskutera utvecklingsfrågor.

– De senaste åren har det skett en positiv utveckling i Alby, framförallt i den fysiska miljön. Det byggs mycket bostäder och kommunen har också satsat en del på nya parker och rekreationsområden, säger Dennis.

Trygghetsfrågor är en viktig punkt på Dennis agenda och en fråga som han jobbat mycket med under det senaste året. Så kallade trivselvandringar har genomförts i samarbete med politiker, föreningar, polis, bostadsföretag och andra aktörer där särskilda platser undersökts gemensamt för att hitta lösningar som ska göra dessa säkrare.

– Mycket handlar om att bygga nätverk och broar mellan olika delar av samhället. När vi har ett engagemang bland medborgarna och fungerande nätverk så utvecklas också Albys identitet i rätt riktning. Det tror jag att vi kommer att märka de kommande åren, säger Dennis.





## ”Vi både skrattar och gråter tillsammans”



**Botkyrka kvinnoverksamhet drivs av eldsjälens Mimi Doukkali som vill stärka kvinnor i området. Föreningens lokal finns på Albyberget och är en plats som är öppen för alla.**

För Mimi är lokalen på Albyberget navet i verksamheten. Dit kan kvinnor komma som behöver hjälp att förstå brev från myndigheter på svenska, stöd när livet är tufft eller bara för att ta en fika med andra kvinnor som bor i området.

### **En skillnad i kvinnornas vardag**

– Alla är välkomna hit. Ibland handlar det mest om att umgås, skratta och ha roligt tillsammans. Andra stunder är det mer allvarligt. Jag pratade precis med en kvinna som har det riktigt tufft just nu och i de fallen kan det handla om att förmedla kontakt och bygga förtroende för sociala myndigheter och andra organisationer som kan stötta och ta ärendet vidare, säger Mimi.

Ibland bjuder föreningen in socialen eller arbetsförmedlingen för att kunna föra samman kvinnorna med myndigheter och diskutera och visa vilka möjligheter som finns på en plats, där kvinnorna känner sig bekväma och kan slappna av. Man anordnar också gemensamma aktiviteter.

– Det kan handla om att besöka museum, laga mat tillsammans eller titta på en film. Vi har också symaskiner i lokalerna som går att använda om man kanske behöver laga barnkläder som ständigt slits sönder, säger Mimi.

För de kvinnor, varav många är ensamstående mammor, som regelbundet besöker lokalen erbjuder verksamheten stöd i vardagen och i vissa fall en livlina. Mimi kommer ibland i kontakt med kvinnor som är isolerade, mår dåligt och inte ser någon utväg. För dessa personer har stödet varit ovärderligt och vetskapen om att Mimi finns på plats i området gör skillnad i vardagen för många.

## Konst lyfter berget



Projektet Var-Dags-Rum – för ökad trygghet och jämställdhet på Albyberget – ingick i niornas bildundervisning på Grindtorpsskolan vårterminen 2017. Eleverna bidrog med stort engagemang och slutresultatet, där de visade upp sina inspirerande alster, presenterades på en vernissage i skolans bibliotek.

### **Kan konst förändra uppfattningen om en plats? Med ledorden identitet, trygghet och jämställdhet har invånarna på Albyberget bidragit till ett konstprojekt som ska förändra utemiljön i området.**

I december 2016 inleddes projektet Var-Dags-Rum som är ett samarbete mellan föreningen Svensk Samtidskonst, Botkyrka kommun och Mitt Alby. Tillsammans med medborgarna skapar konstnärerna Karen Froede och Mikael Richter en tryggare och mer jämställd utemiljö på Albyberget.

#### **Utgångspunkt i dialog med de som bor på berget**

– Vi har utgått från en karta över området. Under de första nio månaderna av projektet genomförde vi 468 intervjuer med boende och andra som rör sig på Albyberget. Med hjälp av nålar i olika färger har personerna fått markera platser där de känner sig otrygga och platser de tror skulle vara bra att placera konst på, säger Karen.

Medborgardialogen har varit en av hörnstenarna i projektet. Även om Karen och Mikael har lång erfarenhet av konst i offentliga miljöer, kände de inte till just den här platsen och dess förutsättningar. Att lyssna till medborgarna har byggt en

förståelse för vilka behov som finns.

– Många som bor här är väldigt måna om sitt berg och känner starkt för det. Ska vi lyckas skapa konst som bidrar positivt till området måste vi ha med oss de boende i själva utformandet. Det får inte stanna vid konsten utan tanken är att den ska bidra till diskussion, åsikter och ett ökat utbyte mellan personer som vistas i området. Det ökar tryggheten och främjar en demokratisk utveckling, säger Mikael.

Inom projektet har Mitt Alby också bidragit till visionen om en tryggare utemiljö genom konkreta åtgärder som restaurering av bänkar och skapandet av nya mötesplatser. Målet är att hela området ska få ett lyft.

– Vi funderade länge på om vi skulle satsa på ett stort konstverk eller flera mindre utspridda över området. Efter att ha lyssnat på medborgarna landade vi till slut i förslaget om flera mindre konstverk. Vi kommer att placera ut en slags stora lampor, lite som en lampa vid favoritfåtöljen hemma, fast i större format på strategiskt utvalda platser, säger Karen.

Konstverken kommer på plats under hösten 2018 och både Karen och Mikael tror att många som deltagit i processen kommer känna att deras åsikter tagits tillvara när de får se resultatet.

## 3. FINANSIERING

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

### Eget kapital

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 842,0 mkr (713,1), varav 5,9 mkr (4,0) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av externa ägarintressen i konsultverksamheten.

Av totalt eget kapital i koncernen har moderbolagets aktieägare, efter avdrag för emissionskostnader, tillfört 196,5 mkr (196,5) och minoritetsägare i konsultverksamheten tillfört 4,6 mkr (3,3). Därutöver har det egna kapitalet ökat med intjänade vinstmedel reducerade för utbetald utdelning.

### Obligationslån

Dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) ställde under 2016 ut en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm (ISIN: SE0008294342) om 250 mkr. Obligationen löper med rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter) och har en löptid om fem år.

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

Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) har inga egna tillgångar av betydelse förutom ägande av samtliga aktier i Mitt Alby AB som i sin tur äger koncernens förvaltningsfastighet Albyberget 5.

### Banklån

För fastighetens förvärv upptog Mitt Alby ett banklån som efter förlängning och utökning under året uppgår till nominellt 485 mkr (437,1) per balansdagen och löper utan amortering med förfall i november 2024. Lånet har rörlig ränta i förhållande till STIBOR 30 dagar. Genomsnittlig ränta har under året varit 1,34 procent (1,37).

För konsultverksamheten som förvärvades under 2015 finansierades köpeskillingen utöver egna medel, dels genom upptagande av ett banklån om 15,6 mkr, där återstående skuld vid årets slut uppgick till 2,7 mkr (4,8), dels av ett långfristigt lån från extern ägare i konsultverksamheten om 2,9 mkr (2,9). Ägarlånet löper med fast ränta om fem procent som ackumuleras till lånebalansen. Därutöver finansieras konsultverksamheten av en factoringkredit som per balansdagen uppgick till 3,1 mkr (3,6). Under året har ett banklån om 4,5 mkr upptagits med avsikt att finansiera uppbyggnad av ny konsultverksamhet. Lånet har en löptid om tre år och amorteras kvartalsvis. Banklån och factoringkredit har rörlig ränta som under året uppgått till 2,98 procent (2,55) inkluderat avgifter.

### Räntesäkring

Mitt Alby har tidigare ingått avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntetakets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring. Räntetaket löper till den 21 november 2018.

I början av februari 2017 valde Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB med dotterbolag att räntesäkra låneportföljen genom att ingå avtal om så kallade ränteswapar om totalt 600 miljoner SEK. Räntesäkringens motsvarar drygt 82 procent av den totala låneportföljen. Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är 1,16 procent samt negativ STIBOR. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår för närvarande till cirka 7 år. Ränteswapavtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive swap-marginal understigande 4 procent.

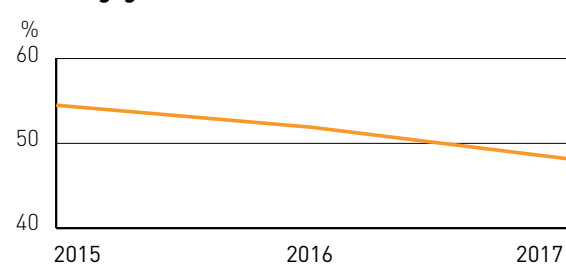
### Genomsnittlig låneränta

Vägd snittränta under året inkluderat swap-marginal var för fastighetslånen 3,78 procent (2,86). För jämförelseåret fanns inte swap-avtalen vilket förklarar den lägre räntan.

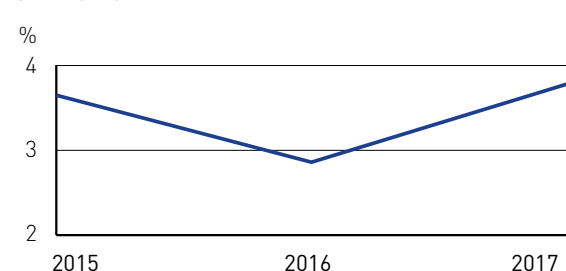
### Nettoskuld och soliditet

Koncernens räntebärande nettoskuld var den 31 december 2017 515,4 mkr (497,8). Den synliga soliditeten uppgick vid årets utgång till 46,1 procent (44,9). Se sida 35 för definitioner till nyckeltal.

### Belåningsgrad



### Snittränta



## 4. KOMMUNIKATION

**Vi är en del av vardagen för alla de som bor på Albyberget. Men de boende är också en del av vår vardag. Vi är ömsesidigt beroende av varandra. Därtill kommer också alla andra aktörer i området. Tillsammans utgör vi ekosystemet Albyberget.**

En levande och ständigt pågående dialog med alla våra intressenter är av största vikt för oss. Fastigheterna är det fysiska fundamentet i vår affär men de boende och den infrastruktur och miljö som omger dem är den egentliga kärnan. Av den anledningen är det prioriterat att vi, precis som med fastigheterna, utvecklar det ekosystem de befinner sig i. Det är ett komplext och långsiktigt arbete som kräver ett genuint engagemang för området.

På Mitt Alby har vi medvetet byggt en organisation med lokal förankring. Ungefär hälften av våra medarbetare bor på Albyberget eller i närområdet. Deras lokala nätverk och vår dagliga dialog med hyresgästerna underlättar vår förståelse för dynamiken i området. Våra medarbetare talar sammanlagt 15 olika språk och det är en stor fördel i kontakten med boende och andra intressenter i området.

### Samverkan ger nya idéer

Genom att identifiera personer och aktörer som delar vår syn på området kan vi åstadkomma mycket mer än om vi agerar ensamma. Vi har varit proaktiva och bjudit in till dialog från dag ett. I dag deltar vi regelbundet i olika grupper i kommunen samt uppmuntrar människor att kontakta oss i de fall de behöver ett bollplank eller hjälp att vidareutveckla idéer som bidrar till utvecklingen av Albyberget.

Det har visat sig finnas ett stort engagemang för området, både bland de som bor där och i det omkringliggande samhället. Precis som vi har utmanat oss själva bjuder vi in andra att hänga på. Vi är öppna för dialog och ser fram emot samarbeten med parter från alla delar av samhället under åren som kommer.

Botkyrkabyggen och Mitt Alby är ett exempel på samverkan för att stärka utvecklingen av Alby. Genom att inspirera varandra och växelverka skapas positiva reaktioner i samhället som en ensam aktör inte hade kunnat uppnå. Kommunikationen med Botkyrka kommun är ytterligare exempel.

### Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen



#### ”Alby är en oslipad diamant”

Att förena affärsmässighet och samhällsansvar är något som Chris Österlund driver i sitt arbete som vd för Botkyrkabyggen. Den ambitionen förenar också Botkyrkabyggen och Mitt Alby.

– Alby är en viktig plats i Botkyrka och vi har ett gemensamt intresse av att utveckla området på bästa sätt. Det finns en stor potential här. Alby är lite som en oslipad diamant och alla som verkar och bor här känner det, säger Chris Österlund.

Samtidigt råder det ingen brist på utmaningar för fastighetsbolagen i området. En stor del av bebyggelsen består av hus från miljonprogrammet som i dag är i behov av upprustning. För Botkyrkabyggen finns också nybyggnation i planerna för åren som kommer. Det innebär stora kostnader, och en komplex uppsättning uppgifter som ska hanteras av organisationen.

– Man måste gå försiktigt fram när det handlar om investeringar av den här storleken. Då är dialogen med Mitt Alby värdefull för oss. Att utbyta idéer, erfarenheter och rent konkret faktiskt hjälpas åt i projekt underlättar för båda parter och är bra för samhället, säger Chris Österlund.

Utöver den operativa verksamheten samarbetar också Botkyrkabyggen och Mitt Alby i form av aktiviteter och verksamhet riktad mot de boende i området. Öppna mötesplatser är viktiga att vårda och under åren har bolagen gemensamt anordnat bland annat halloween-firande, luciatåg och earth hour i Alby centrum.

– Jag är uppväxt i Botkyrka och känner starkt för kommunen. Det finns en slumrande potential som växer för varje dag och jag tror att vi har en spännande utveckling att se fram emot under de kommande åren, säger Chris Österlund.

# RÖSTER FRÅN BERGET



Från Ozarkplatån i mellersta USA hittade Ray hela vägen till Albyberget där han bor i dag. Han har 15 medaljer i kula, spjut, diskus och femkamp för de amerikanska och svenska Paralympicslagen och 56 VM-medaljer men i dag är det framförallt musiken som är hans passion.

## En cowboy på Albyberget

För Ray Clark har vägen till lägenheten på Albyberget varit lång och krokig. Under uppväxten på en bondgård i Missouri, USA, var musik och idrott de stora intressena. Men för Ray, som fick sjukdomen polio i unga år, var situationen ibland svår. Efter att ha deltagit i Paralympics i slutet av 60-talet och början av 70-talet blev Ray och några till i det amerikanska laget inbjudna till Sverige för att träffa det nystartade svenska Paralympics-friidrottsförbundet och dela med sig av sina erfarenheter.

– Det var när jag var i Sverige första gången som jag träffade Lena, som senare blev min fru. Vi bodde en period i USA men kom tillbaka till Sverige – och Alby – 1992. Nu är vi här permanent och trivs jättebra. Jag har tagit upp musiken igen och spelar i ett countryband, säger Ray.

Ray behöver göra vissa anpassningar i vardagen för att kunna göra sådant som andra tar för givet. Från lägenheten på tredje våningen är hissen nödvändig för att ta sig ut. Så när den krånglade i höstas behövdes en snabb lösning.

– Jag pratade med Sanel och Conny på Mitt Alby och de var väldigt omtänksamma och bestämde att hissen skulle bytas ut för att göra den mer driftsäker. Jag är nöjd med lösningen, och jag är nöjd med utvecklingen av Alby. Det har hänt mycket i området och nuförtiden är det svårt att hitta lägenheter. Jag uppskattar närheten till affärer och tunnelbana, det underlättar i min vardag, säger Ray.

**På Rådmanbacken bor Birgitta Leon sedan 45 år tillbaka. Här har hennes barn växt upp och hon är fortfarande idag lika nöjd med sitt val som när hon först flyttade in.**



#### **”Här lär man känna människor från hela världen”**

– Jag kommer ihåg första gången jag besökte Albyberget. Jag skulle hälsa på en väninna som bodde här och hon hade ett sådant fantastiskt ljus i lägenheten. Det var det första jag tänkte på när jag kom innanför dörren, säger Birgitta Leon.

Birgitta, som vid den tiden studerade franska och engelska vid Stockholms Universitet, valde att säga upp sin studentlägenhet och ansöka om en lägenhet på Albyberget. 1972 flyttade hon in i den lägenhet där hon bor än i dag.

– Här har mina tre barn växt upp och det har varit en fantastisk plats med många kompisar och vacker natur att utforska. De har kunnat gå till skolan i anslutning till berget utan att möta någon biltrafik, säger Birgitta.

Birgittas son Douglas Leon, mer känd under artistnamnet Dogge Doggelito, har ofta talat sig varm om sin uppväxt i Alby och har än i dag ett stort engagemang för området. När Mitt Alby tog över fastigheterna på Albyberget var Birgitta först orolig för vad som skulle hända. Men övergången från Botkyrkabyggen har varit smidig och hon uppskattar att vissa i personalen följde med till den nya organisationen och de sociala ambitioner som Mitt Alby har.

– När jag var ung ville jag flytta till Paris. Det finns ett kafé där det brukar sägas att man kan ta en kaffe och se hela världen passera på en kvart. Nu kan jag gå ner till kiosken och sätta mig på en bänk och se människor från världens alla hörn. Den internationella prägeln ger en speciell atmosfär som jag gillar, säger Birgitta.

**Med sex barn boende hemma är det viktigt att vardagen fungerar. På Albyberget har Linnea hittat en plats där alla kan trivas.**

#### **Barnen i fokus**

Notariebacken på Albyberget är hem för Linnea Johansson, hennes man och de sex barnen. Linnea bodde i Alby när hon var ung och flyttade tillbaka för åtta år sedan. Även om gårdarna förändrats och husen fått ny färg är grunden densamma som när hon växte upp på platsen.

– Från vår lägenhet har man fin utsikt över hela Fittjaområdet. Vi har erfarenhet av både förskola och skola i närområdet och skolan har verkligen jobbat aktivt med förbättringar de senaste åren och det märker både föräldrar och barn, säger Linnea.

När Mitt Alby tog över förvaltningen av husen på Albyberget upplevde Linnea att stämningen var orolig bland de boende. Hur skulle de nya ägarna hantera husen och hur skulle hyresgästerna påverkas? Linnea är ordförande i hyresgästföreningen på Albyberget och har därför kontakt med Mitt Alby både som privatperson och utifrån sin roll som ordförande.

– Det har lugnat ner sig nu och jag upplever vårt samarbete som gott. Det är en god stämning mellan grannar och förvaltningen och vi har även samarbetat en del kring olika aktiviteter för barnen i området. Förra sommaren anordnade vi en tur till Gröna Lund och nu i år tänkte vi ta oss till Kolmården, säger Linnea.

Framöver vill Linnea också jobba vidare med planerna om en lokal



för ungdomar över tio år på Albyberget. Många barn kan eller får inte själva gå ner till centrum men har samtidigt behov av en plats dit de kan komma efter skolan och göra läxor, pyssla eller bara ta det lite lugnt. Det hade barnen på Albyberget haft stor nytta av.

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastigheten är belägen mellan Stockholm och Södertälje utmed E4:an och invid tunnelbanans röda linje.

Mitt Albys fastighetsportfölj består av 1 fastighet med totalt 23 byggnader som alla är flerbostadshus om 8–9 våningar med 2–6 trappuppgångar vardera. Totalt antal bostadslägenheter i fastighetsportföljen uppgår till 1 274. En byggnad har en butik om totalt 530 kvm. Antalet garage- och parkeringsplatser uppgår till cirka 1 000 stycken. Alla fastigheter är byggda mellan åren 1971–1973.

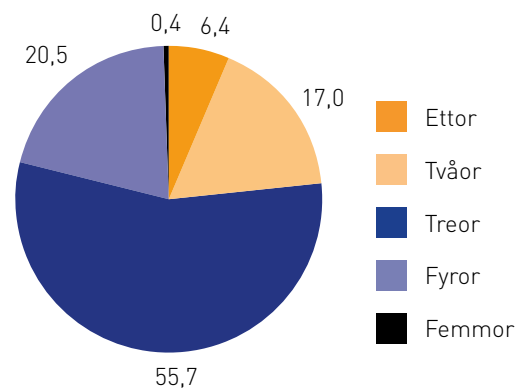
## Kort fastighetsfakta

Antal fastigheter:	1
Antal byggnader:	23
Antal bostadslägenheter	1 274
Uthyrningsbar area, kvm	105 069
Hysesvärde, per kvm	976
Uthyrningsgrad, %	100
Nybyggnadsår	1971–1973
Antal parkeringsplatser, cirka	1 000
Byggrätter	21 709 kvm bruttoarea



Omsättning lägenheter 2017 **6,2%**

Fördelning av bostäder på typ, %



# MEDARBETARE

Mitt Albys organisation är platt och präglas av frihet under ansvar. Tydliga ansvarsområden uppmuntrar till egna initiativ och läget mitt på Albyberget skapar många kontaktytor med de som bor i husen.

Känslan av startup sitter kvar i väggarna på kontoret i Alby. Många av medarbetarna har varit med från början och de som tillkommit är utvalda med omsorg för att komplettera och förstärka det sammanstevade team som utgår från kontoret på Domarebacken 38.

Mitt Albys interna kärnvärden är återkoppling, tillgänglighet, tydlighet och samspelhet. För oss innebär det att vi respekterar varandra och jobbar tillsammans som ett team där det alltid finns en hjälpare hand för den som behöver det. Det engagemang som våra medarbetare visar för verksamheten och för de boende är nyckeln till ett välmående företag och till att alla enskilda anställda trivs och får vara sitt bästa jag.

Många av våra anställda bor i husen på Albyberget eller i närområdet. De språk som talas på kontoret speglar också situationen bland våra hyresgäster. Mångfalden i språk är en stor fördel i förvaltningen av husen och i kontakten med de boende. Det berikar också vår organisation och bidrar till en större förståelse för våra hyresgäster och vad som händer i området.

Mitt Albys verksamhet utgår från Albyberget. Kundcenter, lokal-kontor och huvudkontor finns i samma lokaler och det bidrar till det nära samarbetet mellan medarbetarna, och till goda kontakter med de boende. En stor del av de anställda befinner sig ute i området större delen av arbetsdagen.

## Förvaltningsavdelningen på Mitt Alby

Antal anställda **17**

Andel kvinnor **44%**

Så många nyanställdes 2017 **2**



Från vänster: Sameer, Arjun, Sher, Diren, Kristina, Karima, Giovanni



**Patricio – årets nytillskott på ekonomiavdelningen**

Nära till chefer och kollegor – och till barndomen. För Patricio har arbetet på Mitt Alby varit som att komma hem.

Patricio Cordero började på Mitt Albys ekonomiavdelning i juli. Han är uppvuxen i Albydalen och gick i skolan på Albyberget. Efter ekonomistudier och jobb på andra fastighetsbolag är han nu tillbaka där allt började.

– Mitt allra första jobb som ekonom var faktiskt på Botkyrka-byggen. Min pappa jobbade där och förmedlade en kontakt till en person på ekonomiavdelningen. Så det är ju lite roligt att återigen jobba med fastigheterna på Albyberget, säger Patricio.

Patricio kommer närmast från en större organisation. Jämfört med sin tidigare arbetsplats är beslutsvägarna på Mitt Alby kortare och han uppskattar det faktum att man kommer nära varandra på ett helt annat sätt i ett litet sammansvetsat gäng.

– Det är kul att vi sitter mitt i bostadsområdet, det ger en helt annan närhet till hyresgästerna än i större bolag. Det är häftigt att se transformationen av området jämfört med när jag var liten och växte upp här. Det är en av de faktorerna jag uppskattar mest med mitt jobb. Att vara med och bidra till något bra, nytt och spännande för de som bor här, säger Patricio.

**Sanel – fokuserar på förändring**

En känsla av ägarskap och ständiga förbättringsprojekt. Det driver Mitt Albys områdes- och förvaltningschef.

2017 har varit Sanel Hasics första helår på Mitt Alby. För Sanel har året framförallt handlat om effektiviseringar och att driftoptimera avtal med leverantörer. Istället för att ta in extern hjälp har det visat sig vara mer kostnadseffektivt och bättre kvalitet när bolaget anställt personal själva.

– Samtidigt som organisationen växt lite så har vi också jobbat med att förtydliga ansvarsområden. Det är viktigt att alla vet vad de ansvarar för och har ägarskap i sina frågor. På sätt och vis gäller det också de som bor i huset. Mitt mål är att alla som bor här ska känna att det här är vårt gemensamma ansvar som vi vårdar tillsammans, säger Sanel.

Sanel anställdes som förvaltningschef men har under året även tagit på sig rollen som projektledare. Det innebär att han driver projekt relaterade till förvaltningen av fastigheterna.

– Jag tycker att det är extremt kul att vara med och skapa något. I år har vi bland annat jobbat med modernisering av trapphus, relining och vi har påbörjat renoveringar av lägenheter i takt med att det uppstår vakanser. Vi kommer att fortsätta på samma sätt under 2018, säger Sanel.



**Från vänster:** Stefan, Anna, Stephanie, Sanel, Patricio, Conny

# FASTICON KOMPETENS



Fasticon Kompetens är Sveriges ledande företag inom strategisk kompetensförsörjning till fastighetssektorn. Bolaget grundades 2007, har vuxit varje år sedan start och är i dag den största aktören i branschen. Varumärket är starkt och under 2017 har det nya dotterbolaget Fasticon Support grundats.

Fasticon Kompetens Holding AB är moderbolag för Fasticon Kompetens och, det under 2017 nybildade bolaget, Fasticon Support. AJA Holding äger 60,3 procent av aktierna i Fasticon Kompetens Holding AB och resterande del ägs huvudsakligen av holdingbolagets vd, Jonas Gustavsson.

### Samgående gav synergieffekter

Samgåendet med AJA Holding-koncernen år 2015 innebar att en rad synergieffekter uppstod. Koncerngemensamma funktioner har upprättats, kunskap från de olika verksamheterna tas tillvara och nya idéer och infallsvinklar har fötts ur sammanslagningen.

Fasticon Kompetens grundades 2007 och har växt varje år sedan start med bibehållen lönsamhet trots konjunkturerna. Det visar att bolaget kan leverera i alla lägen. Bolagets huvudsakliga verksamhet är rekrytering och interimslösningar inom fastighetsbranschen. Som specialister inom området deltar bolagets

anställda på mässor, föreläsningar och andra branschsammankomster. Det nätverk som byggts upp under åren genererar affärer och utgör en källa till rekryteringar.

### Kompetensöverföring fokusområde

Bolagets huvudsakliga konkurrenter är Real Kompetens, Newsec, och Isaksson rekrytering. Fasticon Kompetens ambition är att ta ett större grepp på rekrytering och kompetensfrågor än vad konkurrenterna erbjuder. Kompetensöverföring är bolagets fokusområde och långsiktig rådgivning gör skillnad för kunden. Felaktiga rekryteringar är oerhört kostsamma. Att göra rätt från start blir mer lönsamt i längden. Som ett stöd under processen ger Fasticon Kompetens interimslösningar avlastning i de fall man behöver bemanna uppdrag under kortare projekt eller under tiden som en permanent lösning identifieras.

### Förvaltningsavdelningen på Fasticon Kompetens

Antal anställda **84**

Andel kvinnor **64%**

## Fasticon Support

**Fasticon Support grundades 2017 och har under hösten kommit igång med sin verksamhet. För bolagets vd Jan Gösbeck är målet tydligt – 10 miljoner i omsättning och 15 konsulter på plats vid årets slut 2018.**

De senaste åren har efterfrågan på rekrytering och interimslösningar av personal inom drift och skötsel ökat. Det har lett fram till bildandet av Fasticon Support. Den 1 juli 2017 var bolagets första konsult på plats hos kund och under hösten har organisationen satt sig och fler konsulter tillkommit. Men Fasticon Support börjar inte från noll. Att vara nära förknippat med varumärket Fasticon Kompetens innebär tillgång till ett stort nätverk av kandidater och upparbetade kundrelationer.

– Från kundens perspektiv ska det vara som att möta samma bolag. Den enda skillnaden är att vi på Fasticon Support är fokuserade just på den operativa driften och skötseln, säger Jan Gösbeck.

Kravprofilen för de roller som Fasticon Support rekryterar och bemannar liknar varandra och det är en fördel för bolaget – och för kandidaterna. Blir det inte match i en första kontakt är sannolikheten hög att det inom kort dyker upp en ny tjänst som passar kandidatens profil. Att vinna slaget om kandidaterna är en viktig del av strategin. En duktig fastighetstekniker känner andra duktiga fastighetstekniker och därför är även kontakten med kandidaterna en av nycklarna till framgång.

– Alla våra konsulter har kollektivavtal genom vårt medlemskap i Fastigo. Det är en trygghet, både för uppdragsgivare och konsulter. Under 2018 vill vi också jobba fokuserat med att fördjupa samarbetet med våra kunder. Istället för att jobba reaktivt vill vi tänka långsiktigt tillsammans. Hur kan vi arbeta proaktivt med kompetensförsörjning som en del av affärsutvecklingen? Det råder kompetensbrist inom fastighetsbranschen och de kunder som jobbar med rekrytering på ett strategiskt och långsiktigt sätt tror jag kommer att vara mest framgångsrika, säger Jan Gösbeck.

Hos teamet på Fasticon Support är känslan lite av en startup – under ett större paraply. Som litet bolag är flexibiliteten stor och möjligheten att pröva nya vägar sporrar de anställda. Inte minst arbetas det med att anpassa verksamhet och erbjudande



utifrån de möjligheter som digitaliseringen medför för både rekryterings- och fastighetsbranschen.

– För mig handlar det i grunden om att jag tycker att det är så otroligt kul att hjälpa människor att hitta rätt jobb. Att få ge det där beskedet – grattis, du fick jobbet! Det driver mig i vardagen, säger Jan Gösbeck.

# ”VI SÄKRAR KOMPETENSEN TILL FRAMTIDENS FASTIGHETSBRANSCH”

**Vi har tagit stora kliv framåt. Omsättningen har ökat från 88 MSEK 2016 till 112 MSEK under 2017. Vi har växt tillsammans med våra kunder och gjort fler affärer. Internt har vi arbetat med att formulera vad som utmärker vår verksamhet, hur vi arbetar och vad som driver oss. Vid årsskiftet var vi 30 anställda och 100 konsulter.**

2017 har varit ett spännande år. Behovet av kompetens inom fastighetsbranschen har fortsatt att öka och det skapar både utmaningar och möjligheter för oss. Våra kunder har allt svårare att hitta den kompetens de behöver. Vår experthjälp löser det problemet. Men kompetensbristen gör också att vi måste jobba allt hårdare med kandidaterna i vår databas för att tillgodose våra kunders behov.

Att hitta rätt kandidater till våra uppdrag är ett långsiktigt och kreativt arbete. Det kräver ett stort nätverk, gedigen bransch-kunskap och inte minst fingertoppskänsla. Det nätverk vi har i dag har tagit många år att jobba upp och för att vi ska fortsätta vara relevanta jobbar vi kontinuerligt med våra kandidater. Att samarbeta med utbildningspartners och att söka kandidater i andra branscher är två sätt att utöka nätverket. En bra ledare är en bra ledare oavsett bakgrund. Vi hjälper fastighetsbranschen att hitta den bästa kompetensen och våra kandidater att våga vidga vyerna och upptäcka oväntade talanger och sidor hos sig själva.

Affärsområdet Interim har vuxit mer än vi förväntat oss under året. I en projektbaserad arbetsmiljö är interimslösningar populära. För både kandidat och arbetsgivare kan också en tidsbegränsad period vara ett bra sätt att känna in varandra för att sedan besluta om fortsatta möjligheter. Vår största region Stockholm står för omkring 80 procent av omsättningen, medan regionerna Syd och Väst tillsammans utgör resterande 20 procent.

En ytterligare glädjande nyhet under året är att vi överträffade förväntningarna i vår första medarbetarundersökning utförd av organisationen ”A great place to work”. Våra medarbetare trivs hos oss och det visade också det arbete vi genomfört under året för att förnya vår gemensamma värdegrund. Ett av orden i vår nya värdegrund är mod. För mig är mod något som är extra viktigt i en organisation som befinner sig i tillväxt. För att nå våra mål behöver vi våga oss ut i det okända och det är något vi aktivt uppmuntrar.

Under 2018 kommer vi fortsätta utveckla vår produktportfölj, och även anställa fler resurser internt. Digitaliseringen påverkar hela fastighetsbranschen och genererar nya kompetensbehov. Vi måste anpassa vår egen affärsmodell men vi lotsar också våra kunder genom det nya landskap av kompetenser som behövs för att kunna fortsätta vara framgångsrik i framtidens fastighetsbransch.

**Susanne Åhlén**

Vd Fasticon Kompetens



”

**Ett av orden i vår nya värdegrund är mod. För mig är mod något som är extra viktigt i en organisation som befinner sig i tillväxt.**

## STYRELSENS MÖJLIGHET ATT PÅVERKA

Vi ställde frågan till styrelseledamöterna i Fasticon Kompetens Holding – hur kan Fasticon Kompetens och Fasticon Support bidra till en snabbare integrering av nyanlända i samhället?



Stefan Dahlbo, styrelsens ordförande.



Det behövs många nya medarbetare i fastighetsbranschen. Projektet Fastighetstalang har varit viktigt för att validera kompetensen hos nyanlända och sedan försöka hitta arbeten hos våra samarbetspartners och kunder.



Jonas Gustavsson, styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding AB.



Vi har tagit initiativet att förändra branschen och gått från ord till handling. Genom Fastighetstalang har vi tagit fram ett koncept för att matcha talanger från en grupp som haft svårt att få jobb, med företag som vill pröva nya vägar. Vi jobbar också med ett program som ska stötta dem det första halvåret. Potentialen de besitter har Fasticon Kompetens lyckats integrera i sin affärsidé.



Per Berggren, har varit vd och innehaft ledande positioner inom fastighetssektorn under senaste 15 åren.



Vi pratar mycket i styrelsen om hur Fasticon Kompetens kan bidra till en förbättrad integration, det är en av de viktigaste frågorna för bolaget. Kombinationen av kompetensbrist och många nya svenskar som behöver jobb, gör att det finns en möjlighet för oss att sköta matchningen och vara navet i den här processen. Det är bra för samhället och en bra affär för Fasticon Kompetens.



Michael Karlsson, advokat och partner på advokatbyrån Mannheimer Swartling och ordförande i byråns pro-bono verksamhet.



Med min kombinerade erfarenhet av fastigheter och regelefterlevnad inom hållbarhetsarbete hoppas jag kunna bidra till utvecklingen av Fasticon Kompetens Holdings arbete med innovativa och samhällsnyttiga rekryteringslösningar för fastighetsbranschen.



Ola Gunnarsson, mångårig erfarenhet av fastighetsbranschen och av att bygga och utveckla bolagsstrukturer. Koncernchef och vd för Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC.



Genom Fasticon Kompetens breda och djupa nätverk på den marknad där det största behovet av arbetskraft finns i dag och vår erfarenhet inom koncernen av bland annat MITT-modellen, kan vi se till att alla har sitt drömjobb.

# FASTIGHETSTALANG

**De traditionella rekryteringsvägarna räcker inte till. Fastighetsbranschen har ett stort kompetensbehov. Projektet Fastighetstalang, initierat av Fasticon Kompetens, hittar nya sätt att matcha person och behov.**

Koncernen AJA Holding har en intressant position i fastighetsbranschen. Utöver den operativa förvaltningen i Mitt Alby finns även kompetenssidan representerad genom Fasticon Kompetens och Fasticon Support. Den mixen ger inte bara nya insikter till de två verksamhetsbenen utan också en unik möjlighet att pröva nya idéer. Fastighetstalang är just ett sådant projekt.

– Fastighetstalang prövar nya vägar för att etablera kontakt mellan arbetssökande och fastighetsbolag. Det har kommit mycket nya människor till Sverige de senaste åren och vi vill bygga broar och visa på de möjligheter som finns inom fastighetsbranschen. Kan vi agera mellanhand och garant så bygger vi på sikt förtroende hos både kunder och de arbetssökande som söker sig till oss, säger Tomas Ekelius, ansvarig för projektet.

## Informerar aktivt

Modellen utgår från att de arbetssökande själva ska söka sig till projektet. Lokalen som Fastighetstalang finns i, ligger centralt i Alby i nära anslutning till tunnelbanan. Förutom öppet hus några dagar i veckan anordnas även föreläsningar, workshops och andra aktiviteter för intresserade. För att få människor att söka sig till Fastighetstalang har man under hösten aktivt informerat i det lokala föreningslivet, forum och idrottsklubbar. Fastighetsbranschen är relativt okänd, inte minst bland nya svenskar. Här finns ett stort antal roller och titlar som ibland förvirrar. Genom att beskriva vad de olika rollerna innehåller i form av konkreta arbetsuppgifter, blir det tydligare för den arbetssökande att de kunskaper och färdigheter man har med sig från sitt hemland kan vara användbara.

– Vi vill att människor frivilligt ska söka sig till oss för att de är nyfikna på branschen och vill ha jobb. Många har kanske

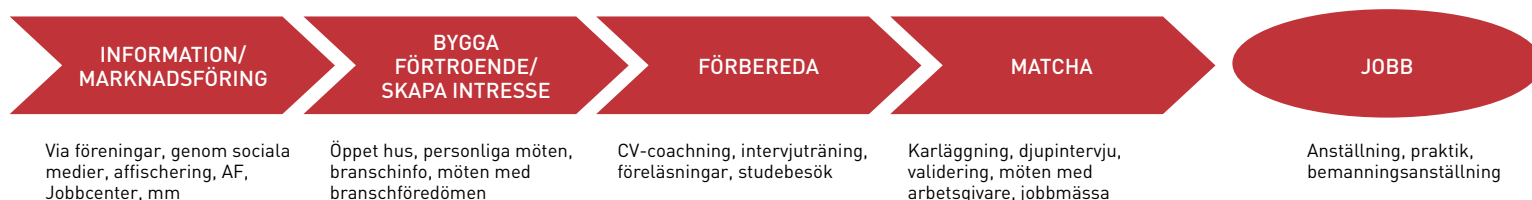
haft mycket kontakt med myndigheter och är vana vid byråkratiska processer men har låga förhoppningar om resultat. Då är det viktigt att visa att vi är något annat. Vi är där som stöd och rådgivare men de arbetssökande måste själva vara aktiva i hela processen. Vi har jobbat med så kallade språkcaféer där deltagarna i mindre grupper har fått sitta och samtala med "föredömen", det vill säga folk från branschen som själva har invandrarbakgrund och som gått från arbetslöshet till en anställning. Samtalen har hållits på svenska men det har funnits tillgång till tolk. Denna aktivitet har öppnat ögonen för många och man har kunnat ställa konkreta frågor som arbetsförmedlare och jobbcoacher aldrig skulle ha kunnat svara på, säger Tomas Ekelius.

## Sänka tröskeln till arbetsmarknaden

Fastighetstalang ska sänka tröskeln för människor som vill komma in på arbetsmarknaden. Men i praktiken handlar det ofta om mer än det där första steget. Den första perioden på en ny arbetsplats kan vara en stor omställning och både arbetsgivare och anställd kan behöva den support som Fastighetstalang har kompetens att erbjuda. Genom en konkret introduktions- och utvecklingsplan, till exempel i form av språk- och kulturstöd, kan man säkerställa att förväntningar överensstämmer och regelbundet stäms av.

– Fastighetsbolag har i dag behov av anställda från alla delar av samhället. Att ta hjälp av Fastighetstalang innebär att man får stöd och tillgång till personer som vill jobba och har kvalitets-säkrats av oss. Personer som stått utanför arbetsmarknaden länge kanske behöver ett utökat stöd initialt men organisationen har mycket att vinna i längden på att rekrytera dessa personer, säger Tomas Ekelius.

## Vår process:





# AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktieägarna i AJA Holding har investerat i ett företag som bland annat skapar värden genom nybyggnation, renovering och förvaltning av fastigheter. Bostadsmarknaden i Stockholmsområdet präglas av en efterfrågan som överstiger tillgången, en situation som förväntas kvarstå flera år framöver. Koncernens fastighet och affärsmodell karaktäriseras av hög finansiell förutsägbarhet, ingen strukturell vakans, stabila intäkter, årliga hyreshöjningar och en kostnadsbas där merparten av kostnadslagen utvecklas någorlunda likformigt med inflationen.

Konsultverksamheten inom Fasticon Kompetens och Fasticon Support har ett starkt varumärke och är marknadsledande i Sverige inom strategisk kompetensförsörjning för fastighetsbranschen. Tillväxten har sedan starten 2008 skett organiskt med positivt resultat (EBIT) varje år från noll i omsättning till dagens nivå kring 114 mkr.

## Utmärkta möjligheter att skapa värden inom koncernen

- Stigande attraktivitet – attraktiviteten för Alby och Norra Botkyrka har ökat markant de senaste åren med högre bostadspriser och höjda hyror till följd. Stora utvecklingsprojekt i närområdet kommer att tillföra fler bostäder och utvecklad handel, vilket bedöms öka Albybergets attraktivitet över tid.
- Bostadsunderskott – efterfrågan på bostäder i Stockholm överstiger vida tillgången och det driver på möjligheter inom nybyggnation och renoveringar.
- Nyproduktion – byggrätter om cirka 21 700 kvm bruttoarea på egen planklar mark ger goda möjligheter att skapa värden och övrig men ännu ej planklar mark har potential för ytterligare framtida byggnation.

- Ombildning – efterfrågan på bostadsrätter driver på omvandling av hyresrätter.
- Breddning av verksamhet – Fasticon Kompetens starka varumärke och goda kontaktnät i fastighetsbranschen ger stora möjligheter för att bredda verksamheten.
- Växande kärnmarknad – kommunala fastighetsbolag äger idag fastigheter till ett värde av cirka 500 miljarder kronor. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) ställer nya krav på att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Detta kommer att ställa större krav på deras förvaltning, vilket kommer att gagna Fasticon Kompetens och Mitt Alby.

## Aktien

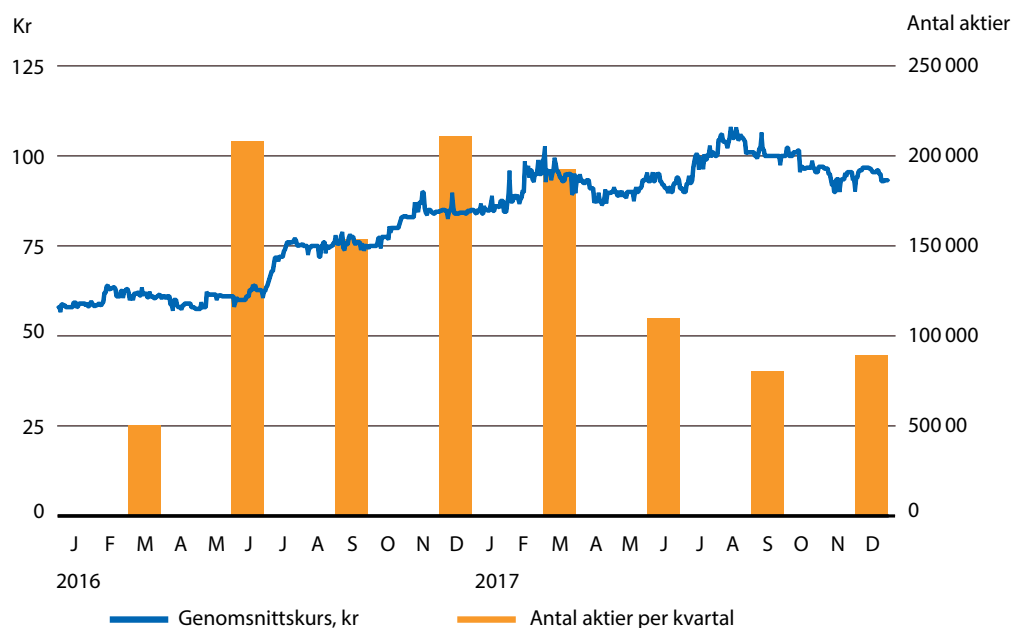
AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014. Aktiekapitalet uppgår vid årets slut till 1,401 mkr, fördelat på 7 004 739 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

## Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under året haft en positiv utveckling från 90 kronor till 93,25 kronor, en uppgång med drygt 3,6 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en uppgång med drygt 6,4 procent. Slutkursen den 31 december 2017 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om ca 653 mkr beräknat på 7 004 739 utestående aktier.

Under året har 473 685 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 887 stycken per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 7,5 procent.

## Aktiekurs och omsättning





**Aktieägare**

AJA Holding hade vid årets slut 318 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

På lång sikt avser AJA Holding att dela ut 30–50 procent av årsresultatet rensat för orealiserade värdeförändringar. Se även avsnitt Förslag till vinstdisposition på sidan 91.

**Utdelning**

Styrelsen för AJA Holding föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,65 kronor (0,60) per stamaktie av serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2017.

Analytiker som följer AJA Holdings aktie  
– Johan Edberg – Pareto  
– Lydia Ohlsson – Pareto

<b>Tio största aktieägare 31 december 2017</b>	<b>Antal aktier</b>			<b>Procentandel av</b>	
	<b>A-aktier</b>	<b>B-aktier</b>	<b>Totalt</b>	<b>Kapital, %</b>	<b>Röster, %</b>
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,06	42,36
Alesco S.A.	114 722	1 023 733	1 138 455	16,25	16,32
Martin Bjäringer m familj	57 361	596 773	654 134	9,34	8,80
Geveles AB	57 361	511 865	569 226	8,13	8,16
Hajskäret Invest AB	57 361	511 865	569 226	8,13	8,16
Humle Småbolagsfond	0	366 157	366 157	5,23	2,75
Rasjö Staffan	0	293 343	293 343	4,19	2,20
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53	1,53
Cancerfonden	0	99 516	99 516	1,42	0,75
Spartoi AB	0	74 340	74 340	1,06	0,56
<b>Summa tio största aktieägare</b>	<b>697 560</b>	<b>5 209 664</b>	<b>5 907 224</b>	<b>84,33</b>	<b>91,59</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>2 443</b>	<b>1 095 072</b>	<b>1 097 515</b>	<b>15,67</b>	<b>8,41</b>
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>700 003</b>	<b>6 304 736</b>	<b>7 004 739</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

# NYCKELTAL

	Definition*	2017 jan – dec	2016 jan – dec	2015 jan – dec	2014 jan – dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar area, kvm	1.	105 069	105 069	107 231	106 741
Hysesvärde per kvm, kr (årsvärde)	2.	976	955	949	921
Fastighetskostnader per kvm, kr (årsvärde)	3.	381	370	355	326
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	13 800	11 897	10 351	9 181
Direktavkastning, % (årsvärde)	5.	4,2	4,8	5,4	6,2
Överskottsgrad, %	6.	57,2	58,3	59,4	61,5
Förvaltningsmarginal, %	7.	43,3	45,0	47,5	50,1
<b>Konsultrelaterade nyckeltal</b>					
Konsultmarginal, %	8.	29,3	33,0	32,3	N/A
Rörelsemarginal, %	9.	6,0	6,3	5,5	N/A
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	10.	21 010	22 820	32 814	24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		28 778	13 892	11 168	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	11.	515 401	497 778	521 139	510 375
Årsränta banklån fastigheter, %	12.	1,34	1,37	1,73	2,86
Årsränta obligationslån, %	12.	4,65	5,66	8,00	8,00
Årsränta fastighetslån inkl swapränta, %	13.	3,78	2,86	3,66	4,41
Årsränta övriga lån, %		3,50	3,03	3,09	N/A
Årsränta samtliga lån, %		3,78	2,86	3,65	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	14.	2,40	2,23	1,96	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	15.	0,89	0,97	1,15	1,50
Belåningsgrad fastighet, %	16.	48,2	51,9	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	17.	46,1	44,9	41,7	37,1
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr	18.	18,73	19,53	19,25	43,60
Fritt kassaflöde, kr	19.	3,00	3,26	4,69	4,88
Eget kapital, kr	20.	119,36	101,23	81,79	62,55
Substansvärde, kr	21.	145,06	121,30	97,36	72,45
Börskurs per balansdagen, kr		93,25	90,00	75,75	58,00
Fastigheternas redovisade värde, kr	22.	217,71	189,16	169,22	145,71
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	700 003	700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 304 736	6 304 736	6 302 667	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	23.	7 004 739	7 004 049	7 001 647	5 072 222

\*För definitioner av nyckeltal se sidan 35

## Definitioner

- 1. Uthyrningsbar area, kvm**  
Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/parkeringsplatser per balansdagen.
- 2. Hyresintäkter per kvm, kr**  
Hyresintäkter exkluderat garage/parkeringsplatser före avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area. För delårsperiod uppräknat årsvärde.
- 3. Fastighetskostnader per kvm, kr**  
Fastighetskostnader exkluderat fastighetsskatt och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area. För delårsperiod uppräknat årsvärde.
- 4. Fastighetsvärde per kvm, kr**  
Fastigheternas redovisade värde exkluderat byggrätter i förhållande till uthyrningsbar area per balansdagen.
- 5. Direktavkastning, %**  
Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas redovisade värde per balansdagen exkluderat byggrätter. För delårsperiod uppräknat årsvärde.
- 6. Överskottsgrad, %**  
Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
- 7. Förvaltningsmarginal, %**  
Rörelseresultat i fastighetsverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
- 8. Konsultmarginal, %**  
Konsultnetto i konsultverksamheten i relation till nettoomsättning i konsultverksamheten.
- 9. Rörelsemarginal, %**  
Rörelseresultat i konsultverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i konsultverksamheten.
- 10. Fritt tillfört kassaflöde, tkr**  
Rörelseresultat minus betald skatt och betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
- 11. Räntebärande nettoskuld, tkr**  
Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida kapitalplaceringar och andra likvida medel per balansdagen.
- 12. Årsränta banklån fastigheter, %**  
Banklånens respektive obligationslånens genomsnittliga räntesats i fastighetsverksamheten.
- 13. Vägd årsränta fastighetslån, %**  
Vägd räntesats på banklån plus obligationslån i fastighetsverksamheten inkluderat swap-ränta.
- 14. Räntetäckningsgrad, ggr**  
Rörelseresultat efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och realisationsresultat i relation till räntebetalningar.
- 15. Skuldsättningsgrad, ggr**  
Räntebärande skulder i relation till redovisat totalt eget kapital per balansdagen.
- 16. Belåningsgrad fastighet, %**  
Räntebärande skulder i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde per balansdagen.
- 17. Synlig soliditet, %**  
Redovisat totalt eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar per balansdagen.
- 18. Resultat efter skatt per aktie, kr**  
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
- 19. Fritt kassaflöde, kr**  
Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
- 20. Eget kapital, kr**  
Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- 21. Substansvärde, kr**  
Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- 22. Fastigheternas redovisade värde, kr**  
Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- 23. Genomsnittligt totalt antal aktier, st**  
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.

## Flerårsöversikt – Koncernen

Resultatposter, tkr	2017 jan – dec	2016 jan – dec	2015 jan – dec	2014 jan – dec
<b>Fastighetsverksamhet</b>				
Nettoomsättning	102 625	102 039	101 270	98 019
Driftsnetto	58 653	59 535	60 181	60 276
<b>Konsultverksamhet*</b>				
Nettoomsättning	114 081	87 210	49 337	E/T
Konsultnetto	33 371	28 625	15 938	E/T
<b>Totalt</b>				
Nettoomsättning	216 706	189 249	150 608	98 019
Bruttoresultat	92 024	88 160	76 119	60 276
Rörelseresultat – EBIT	44 418	44 640	46 625	47 705
Resultat från värdeförändringar	157 747	163 297	153 636	267 881
Räntenetto	-18 999	-20 621	-24 227	-29 245
Övriga finansiella poster	-11 048	-15 194	-2 901	-2 566
Resultat efter finansiella poster	172 117	172 121	173 133	283 774
Koncernens resultat och totalresultat	131 759	137 493	134 734	221 144

Balansposter, tkr	2017 jan – dec	2016 jan – dec	2015 jan – dec	2014 jan – dec
Förvaltningsfastighet	1 525 000	1 325 000	1 185 000	1 020 000
Övriga anläggningstillgångar	76 986	69 917	63 027	8 367
Rörelsefordringar	23 433	21 642	18 734	5 230
Likvida medel (inkl. medel på spärrkonto)	202 793	170 865	113 380	145 325
Eget kapital – moderföretagets ägare	836 090	709 075	572 781	437 853
Eget kapital – innehav utan bestämmande inflytande	5 865	3 979	2 917	N/A
Uppskjuten skatteskuld	182 706	142 581	108 993	69 301
Räntebärande lån	742 055	698 644	664 493	655 700
Finansiella derivat	12 869	N/A	N/A	N/A
Rörelseskulder	48 628	33 145	30 956	16 067
Balansomslutning	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 AJA Holding, moderbolaget eller koncernen), avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2017.

## Verksamheten

AJA Holdings B-aktier handlas sedan december 2014 på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491). Avanza Bank AB är Certified Adviser till AJA Holding.

Koncernen bildades under hösten 2013. Huvudkontoret ligger i Alby i Botkyrka kommun i södra Stockholm. Koncernen bedriver huvudsakligen två olika verksamheter, en fastighetsverksamhet och en konsultverksamhet. Därutöver finns en byggverksamhet som skall utveckla egen mark.

## Väsentliga händelser under 2017

- Vid årsstämman den 25 april 2017 i moderbolaget fastställdes en utdelning om 0,60 kronor (föregående år 0,53 kronor) per aktie för verksamhetsåret 2016. Alla ledamöter i styrelsen omvaldes och Mikael Ahlström kvarstod som styrelseordförande.
- En oberoende värdering av fastighetens marknadsvärde per årsskiftet 2017/2018 visade att marknadsvärdet för fastigheten i Mitt Alby AB inklusive byggrätter stigit med 200 mkr till 1 525 mkr.
- I början av året valde dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB att räntesäkra låneportföljen genom att ingå avtal om så kallade ränteswapar om totalt 600 miljoner SEK.
- Under hösten har utestående banklån för fastighetens finansiering förtidsförlängts och även utökats med drygt 57 mkr till 485 mkr. Kapitalbindningen är nu 7 år med rörlig ränta. Räntenivån, inklusive aktuell STIBOR 3 månader, är initialt cirka 1,4 procent. Låneutökningen ska användas till att förädla beståndet.
- Arbete har inletts med ny ombildning till bostadsrätter motsvarande drygt åtta procent av beståndet.

## Fastighetsverksamheten

Fastighetsverksamheten utgörs av AJA Holdings helägda dotterbolag Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) (nedan kallat AJA Fastighets), som i sin tur äger samtliga aktier i Mitt Alby AB (nedan kallat Mitt Alby).

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

Fastigheten, Albyberget 5, är naturskönt belägen på en höjd i Alby i norra Botkyrka och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt. Totalt uthyrningsbar area är 105 069

kvadratmeter innehållande 1 274 bostäder och 175 lokaler (varav 158 stycken mindre lagerutrymmen) samt närmare 1 000 parkeringsplatser. För året var hyresvärdet i genomsnitt 976 kr (föregående år 955 kronor) per kvadratmeter.

AJA Holding har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte enbart som förvaltare av byggnader med hyresgäster utan även som förvaltare och utvecklare av hela det ekosystem där byggnaderna och hyresgästerna finns. Tillsammans med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala entreprenörer och olika frivilligorganisationer strävar AJA Holding efter att utveckla Albyberget till en ännu bättre plats att leva på och en ännu bättre miljö att arbeta i.

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

## Byggverksamheten

Koncernen äger, förutom de befintliga byggnaderna, även byggrätter på den egna fastigheten som enligt detaljplan motsvarar 21 709 kvadratmeter BTA (bruttoarea). En inventering av möjligheten att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan pågår.

Byggverksamheten kommer inom nyproduktionen att bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter.

## Konsultverksamheten

Konsultverksamheten förvärvades under våren 2015 och utgörs av AJA Holding till 60,3 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB med de operativa dotterbolagen Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens) samt sedan våren 2017 Fasticon Support AB (nedan även kallat Fasticon Support). Resterande 39,7 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs av ett antal nyckelpersoner inom konsultverksamheten.

Fasticon Kompetens och Fasticon Support är verksamma inom strategisk kompetensförsörjning med stödjänster 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. Rörelseresultatet har sedan starten varit kontinuerligt positivt.

### Vision

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

### Affärsidé

AJA Holding ska skapa långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta svenska bostadsfastigheter, främst byggda under miljonprogrammet. AJA Holding skall också vara ledande inom kompetensförsörjning i hela fastighetssverige.

Koncernen ska aktivt bidra till positiv samhällsutveckling genom innovativt tänkande, socialt engagemang och nya samarbeten, vilket gynnar boende, klienter, aktieägare och samhälle.

### Devis

Innovation, engagemang, samarbete.

För ytterligare information om AJA Holdings hållbarhetsarbete hänvisas till denna årsredovisning sidorna 8–11, 20–22 och 24–31.

### Ekonomisk utveckling

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser, när annat inte särskilt anges, koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ).

Med belopp inom parentes avses, om inte annat särskilt anges, för resultat- och kassaflödesposter utfall föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal hänvisas till denna årsredovisning avsnitt Nyckeltal på sidan 35.

Koncernens rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning, konsultverksamhet och nybyggnation. Se även denna årsredovisning not 3 Rörelsesegment sidan 66 för finansiell information avseende rörelsesegmenten.

### Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick för året till 216,7 mkr (189,2) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 102,6 mkr (102,0) och segment konsultverksamhet med 114,1 mkr (87,2).

Övriga intäkter uppgick netto till 1,5 mkr (2,1) och utgjordes av övriga ersättningar ej hänförliga till koncernens rörelsesegment.

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

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

Vakansgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder var samtliga uthyrda vid årets utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla parkeringsplatser var uthyrda. För lokalerna har vakansgraden varit låg och vid årets utgång kvarstod endast ett

antal mindre lagerutrymmen att hyra ut. Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser har varit och är god.

Konsultverksamheten har haft god efterfrågan och beläggning, dock påverkas bruttomarginalen negativt av att mixen av affären förändrats under året då tillväxten huvudsakligen sker i interimverksamheten, som generellt sett har en lägre marginal än rekryteringsverksamheten.

### Rörelsens kostnader

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

Fastighetskostnader, mkr	2017	2016	2015
Materialkostnad & förvaltningstjänster	4,0	5,6	5,1
Media - el, värme, vatten etc.	21,5	20,9	20,3
Reparation & underhåll	8,5	7,1	7,1
Fastighetsskatt & försäkring	3,5	2,8	2,7
Personal fastighetsskötsel och -administration	5,0	4,3	4,3
Övriga fastighetskostnader	1,1	1,4	1,2
Avskrivningar	0,4	0,4	0,4
<b>Totalt</b>	<b>44,0</b>	<b>42,5</b>	<b>41,1</b>

Direkta kostnader i konsultverksamheten var för året 80,7 mkr (58,6) och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter och konsultledning samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag. Fördelning av konsultkostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. Kostnadsökningen är relaterad till den högre affärsvolymen. För 2015 omfattar jämförelsevärden perioden 15 maj – 31 december.

Konsultverksamhetskostnader, mkr	2017	2016	2015
Underkonsultkostnader	42,7	29,4	15,8
Egen konsultpersonal inkl. konsultledning	34,7	24,1	14,0
Annonskostnader	2,8	2,6	1,9
Material och övriga direkta kostnader	0,6	2,5	1,7
<b>Totalt</b>	<b>80,7</b>	<b>58,6</b>	<b>33,4</b>

Kostnader för central administration och utveckling uppgick för året till 49,1 mkr (45,6) och omfattar personal- och andra kostnader som inte står i direkt förhållande till intäkternas förvärvande. Fördelning av centrala kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen på nästa sida.

<b>Central administration och utveckling, mkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Personalrelaterade kostnader	28,5	22,8	12,5
Administrativa omkostnader	8,4	7,4	4,0
Programvaror	1,9	1,0	0,9
Noteringskostnader	0,6	0,7	0,5
Köpta tjänster av närstående	1,0	1,5	1,9
Övriga köpta tjänster	7,5	10,7	7,6
Avskrivningar och utrangeringar	1,2	1,5	0,8
<b>Totalt</b>	<b>49,1</b>	<b>45,6</b>	<b>28,2</b>

Av kostnaderna var 11,8 mkr (13,3) hänförliga till fastighetsförvaltningen, 28,4 mkr (25,0) hänförliga till konsultverksamheten och 0,1 mkr (1,4) hänförliga till nybyggnation. Övriga kostnader 8,8 mkr (5,9) avsåg central förvaltning, satsningar på utveckling och igångsättning av kompletterande verksamhet i konsultsegmentet samt avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar.

#### Bruttoresultat

Verksamhetens bruttoresultat blev 92,0 mkr (88,2) varav fastighetsförvaltningen står för 58,7 mkr (59,6) och konsultverksamheten för 33,3 mkr (28,6).

Bruttomarginalen blev 42,5 procent (46,6) till följd av ändrad affärsmix, då verksamhetssegmenten visar betydande skillnad i marginal. Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen var 57,2 procent (58,3) och bruttomarginal i konsultverksamheten var 29,3 procent (32,8).

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick för året till 44,4 mkr (44,6).

#### Värdeförändringar

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

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

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument för begränsning av ränterisk på koncernens fastighetslån

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

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

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

#### Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgick för året till -30,0 mkr (-35,8). Kostnader under andra kvartalet 2016 för refinansiering av tidigare obligationslån förklarar förbättringen i finansnettot. Årets räntenetto inkluderat löpande räntemarginal för swapkontrakt blev -27,5 mkr (-20,6).

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

#### Inkomstskatt

Redovisad skatt för året var -40,4 mkr (-34,6) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -3,2 mkr (-0,8) och därutöver beräknad uppskjuten skatt, dels på årets orealiserade värdeförändringar, dels på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande i inkomsttaxeringen av skattemässigt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheten. Uppskjuten skatt är beräknad till -37,2 mkr (-33,8) och avser för året huvudsakligen redovisad skatteeffekt av årets orealiserade värdeförändringar. Uppskjuten skatt påverkar inte koncernens aktuella kassaflöde. Aktuell skatt för året inkluderar reservering för tillkommande skatt att betala för fastighetsavyttringar under 2016 om 2,2 mkr. Huvudsakligen därför överstiger koncernens skattekostnad för året nominell skattesats 22 procent.

#### Totalresultat

Årets totalresultat var samma som årets resultat och uppgick till 131,8 mkr (137,5) varav 130,7 mkr (136,8) är hänförligt till moderbolagets ägare.

### Finansiell ställning

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 842,0 mkr (713,1), varav 6,4 mkr (4,0) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av externa ägarintressen i konsultverksamheten.

Eget kapital i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare uppgår till 836,1 mkr (709,1) fördelat på tillskjutet kapital efter emissionskostnader om 196,5 mkr (196,5) och därutöver intjänade och behållna vinstmedel om 639,6 mkr (512,6). Under året har eget kapital ökat med årets totalresultat reducerat för utbetald utdelning till aktieägare enligt beslut vid årsstämma.

Syntlig soliditet uppgick på balansdagen till 46,1 procent (44,9). Belåningsgrad i segment fastighetsförvaltning var vid samma tidpunkt 48,2 procent (51,9).

Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick på balansdagen till 515,4 mkr (497,8).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 202,8 mkr (170,9). Därtill har koncernen tillgängliga medel redovisade till 30,0 mkr (30,0) placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank. Likvida medel inkluderar medel insatta på spärrkonto för ställande av säkerhet för under året ingångna ränteswapavtal om 20,4 mkr (0,0).

Kassan kommer att användas till renovering av befintlig fastighet, förtätning av det av ägda bostadsområdet genom produktion av nya byggnader samt eventuella förvärv av ytterligare fastigheter. Det kan eventuellt även bli aktuellt med förvärv av andra fastighets- och byggrelaterade verksamheter som stödjer eller korsbefruktar koncernens befintliga verksamhet.

### Fastighetens marknadsvärde

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

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

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

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

och vid oförändrade antaganden i övrigt beräknat marknadsvärde med -80 mkr/+80 mkr.

Avkastningskravet vid bedömning av marknadsvärde vid kalkylperiodens slut är individuellt per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys görs även av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. I fastighetsvärdet ingår värdering av byggnader som ännu inte har uppförts, så kallade byggrätter. För ytterligare information om tillämpade värderingsmodeller samt antaganden, bedömningar och risker vid utförd värdering, se not 1 Redovisningsprinciper samt not 19 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

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

Förvaltningsfastigheter, mkr	2017	2016	2015	2014
Koncernmässigt värde vid årets början	1 325	1 185	1 020	731
Årets investeringar	29	14	9	10
Årets sålda fastigheter			3	
Årets realiserade värdeförändring på ägda fastigheter	171	151	153	279
<b>Koncernmässigt värde vid årets slut</b>	<b>1 525</b>	<b>1 325</b>	<b>1 185</b>	<b>1 020</b>

### Investeringar

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetsförbättring av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick för året till 28,8 mkr (13,9). Därutöver har tidigare aktiveringar om 0,6 mkr (0,0) omförts på fastigheten. Den ökade investeringsnivån avser framförallt aktiverade utgifter för VVC samt igångsatta planerade renoveringsarbeten. Investeringar i pågående projekt för nybyggnation var 4,7 mkr (3,7). Övriga investeringar för verksamheten var 1,7 mkr (1,5).

### Finansiering

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

AJA Holdings B-aktie är noterad på NASDAQ First North (ISIN: SE0006510491) sedan 22 december 2014. I samband med noteringen på First North emitterade AJA Holding 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 AJA Holding 85,1 mkr i eget kapital.

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



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

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

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

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

Mitt Alby har tidigare ingått avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntetakets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring. Avtalstid för räntetak är till och med 21 november 2018.

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

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

Ränteswap-avtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal understigande 4 procent. Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är 1,16 procent samt negativ STIBOR. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår för närvarande till cirka 7 år.

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

Mellan AJA Fastighets och Mitt Alby samt mellan vart och ett av dessa två bolag och deras respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerställer respektive bolags och kreditgivares rättigheter och skyldigheter. AJA Fastighets och Mitt Alby har bland annat krav på sig att vid varje tillfälle uppfylla finansiella nyckeltal i form av räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet.

För konsultverksamheten som förvärvades under 2015 finansierades köpeskillingen utöver egna medel genom upptagande av ett banklån om 15,6 mkr, där återstående skuld vid periodslut uppgick till 2,7 mkr (4,8). Därutöver finansieras konsultverksamheten sedan tidigare av en factoringkredit som vid periodslut uppgick till 3,1 mkr (3,6) och av ett långfristigt lån från extern ägare om 2,9 mkr (2,9). Ägarlånet löper med fast ränta om fem procent som ackumuleras till lånebalansen. Under året har ett banklån om 4,5 mkr upptagits med avsikt att finansiera uppbyggnad av ny konsultverksamhet. Lånet har en löptid om tre år och

amorteras kvartalsvis. Banklån och factoringkredit har rörlig ränta som under året uppgått till 2,98 procent inkluderat avgifter.

### Kassaflöde

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för året 21,0 mkr (22,8). Det försämrade utfallet förklaras huvudsakligen av löpande utbetalning av ränteskillnad i swapkontrakt.

Investeringsverksamheten gav ett utflöde av likvida medel om -35,2 mkr (15,9). Föregående års inflöde var ett resultat av fastighetsförsäljningar. Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick för året till -28,8 mkr (-13,9).

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 46,1 mkr (18,7) motsvarande årets nyupplåning i bank och inbetald emissionslikvid, reducerat för amorteringar och lämnad utdelning till aktieägare.

Sammantaget blev årets kassaflöden ett inflöde om 31,9 mkr (57,5).

### Förvärv

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

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

### Försäljningar

Efter att Mitt Alby under 2016 framgångsrikt slutfört ombildningen av en huskropp med 27 lägenheter till bostadsrätter har ett arbete inletts för att undersöka intresset bland de boende för att genomföra en ombildning till. Som tidigare har kommunicerats har Mitt Alby satt ett tak gällande ombildningar, som innebär att som mest cirka tio procent av beståndet på Albyberget kan komma att ombildas. Den första ombildningen motsvarade ungefär två procent av beståndet. Under första halvåret 2018 har vi som ambition att ombilda resterande andel, cirka 8 procent, vilket innebär 124 lägenheter på Domarebacken 4-10 samt 12-16 om intresset visar sig vara stort nog bland de boende.

### Finansiell information – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning. Moderbolagets nettoomsättning, vilken är koncernintern, var 2,8 mkr (0,6). Resultatet efter finansiella poster var -4,5 mkr (-5,1).

Moderbolaget finansieras med eget kapital som på balansdagen uppgick till 193,3 mkr (197,5). Eget kapital har förändrats med

årets totalresultat 0,0 mkr (1,2) och med beslutad och utbetald utdelning till aktieägare om -4,2 mkr (-3,7). I årets totalresultat ingår erhållit koncernbidrag om 4,5 mkr (6,7).

Vid årets utgång utgjorde likvida medel 41,1 mkr (54,0). Därutöver finns tillgängliga medel placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank redovisade till 30,0 mkr (30,0).

### Organisation och medarbetare

Beräknat som heltider var 118 personer (84) anställda i koncernen vid årets utgång, varav 73 kvinnor (52) och 45 män (32).

Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 17 personer (15).

I konsultverksamheten var vid årets slut 99 personer (67) anställda.

I moderbolaget var 2 personer (2) anställda. Jämförelsetal balansdagen 31 december 2016.

### Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan koncernbolag eller med närstående har förekommit. Andra materiella transaktioner än koncernbidrag och aktieägartillskott har ej gjorts mellan koncernbolag. Styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer har fram till bolagsstämman 2017 fakturerat arvode genom avtal om rådgivningstjänster mellan ägarbolaget Autus Invest AB och moderbolaget respektive Mitt Alby och Fasticon Kompetens Holding. För 2017 uppgår fakturerat arvode till 0,9 mkr (1,5). Se även not 6 Transaktioner med närstående under avsnitt Tilläggsuppgifter.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen för AJA Holding föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,65 kronor (0,60) per stamaktie av serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2017.

### Koncernens kapitalförvaltning

Koncernen slår vakt om sina stabila kassaflöden och kreditvärdighet. Koncernens kassaflöde kommer primärt att användas till driften, renoveringar, nybyggnation samt räntekostnader. Koncernen ska 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.

### Bolagsstyrning

AJA Holding 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. AJA Holdings bolagsstyrningsprinciper beskrivs i avsnittet Bolagsstyrningsrapport.

### Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft nio styrelsemöten varav ett konstituerande möte och åtta ordinarie möten. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens

arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelsen och vd.

Under året har strategiska och andra för AJA Holding väsentliga frågor samt löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor avhandlats. AJA Holdings revisor närvarade vid styrelsens bokslutsmöte i februari och redogjorde där för sin granskning av årsbokslutet. Vidare närvarade denne vid styrelsemötet i december och redogjorde där för sin granskning av intern kontroll.

### Ersättning till styrelsen

På årsstämma för AJA Holding i april 2017 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 550 000 kronor (0) och till övriga ledamöter vardera 95 000 kronor (0). Totalt utbetalda arvoden under 2017 från AJA Holding uppgår till 683 tkr (0). Styrelsen är densamma för AJA Fastighets som för AJA Holding, förutom att Mikael Ahlström lämnat AJA Fastighets styrelse under 2017, och tidigare år har ledamöterna erhållit arvodering från AJA Fastighets, som uppgått till 90 000 kronor för vardera ledamot förutom för styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer för vilka inget styrelsearvode utgått. Dessa fakturerar tillika arvode genom avtal om konsulttjänster, se avsnitt Transaktioner med närstående.

### Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande utdelningsbara medel till årsstämmans förfogande:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Överkursfond	111 160 331 kr
Balanserade medel inkluderat ej villkorade tillskott	80 756 197 kr
Årets totalresultat	-18 412 kr
<b>Summa</b>	<b>191 898 116 kr</b>

Till aktieägarna utdelas 0,65 kronor per stamaktie av serie A och serie B, totalt	4 553 080 kr
I ny räkning överföres	187 345 036 kr
<b>Summa</b>	<b>191 898 116 kr</b>

Den föreslagna utdelningen motsvarar cirka 52 procent (21) av årets totalresultat i koncernen justerat för realiserade värdeförändringar.

För styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning se avsnitt Förslag till vinstdisposition på sida 91 i denna årsredovisning.



# RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

## Intäktsrisk

Av koncernens totala intäkter kommer merparten från fastighetsverksamheten. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Koncernens fastigheter är belägna i ett område som betraktas som attraktivt på den lokala bostadsmarknaden och präglas av överefterfrågan. Fasticon Kompetens intäkter är mer konjunkturberoende än intäkterna för fastighetsverksamheten.

## Driftkostnadsrisk för fastigheter

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

## Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheten värderas vid varje årsskifte till verkligt värde av extern värderingsman. Värdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning och kan variera stort utifrån alternativa antaganden om framtida driftsnetton, marknadsräntor och marknadsmässiga avkastningskrav. Osäkerhetsfaktorer vid värdering till verkligt värde beskrivs i not 1 Redovisningsprinciper och not 16 Periodiserad kostnad för upplåning.

## Konjunkturberoende

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

Fasticon Kompetens 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 fastighetsverksamhet

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

## Konkurrens konsultverksamhet

Fasticon Kompetens har skapat sig ett gott renommé inom fastighets- och byggbranschen under sina åtta år i marknaden. Marknaden fortsätter utvecklas positivt, vilket skapar en fortsatt god efterfrågan på rekryterings- och konsulttjänster. Fasticon Kompetens nischning mot bygg- och fastighetssektorn innebär att företaget har en specialisering och viss fördel gentemot konkurrenter som arbetar mot hela rekryteringsmarknaden.

Den nya 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. Särskilt påtagligt är detta inom konsultverksamheten. 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.

Huvudsaklig kreditrisk inom fastighetsverksamheten utgörs av risk för hyresförluster. För att minska risken bedöms de ekonomiska förutsättningarna för alla nya bostadshyresgäster och tröskelkrav ställs för att kunna få teckna ett hyreskontrakt. Referenser tas även från tidigare hyresvärd. Hyresförlusterna ligger på en låg nivå. 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 kompetens exponering mot större kunder inneburit att företaget redovisat mycket begränsade kundförluster.

**Valutarisk**

Koncernen har sina verksamheter enbart i Sverige och all fakturering sker i svenska kronor. Företagens leverantörer fakturerar huvudsakligen i svenska kronor. Valutarisken är därmed i stort sett obefintlig.

**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.



# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan kallat AJA Holding, är ett svenskt aktiebolag. AJA Holdings B-aktier är marknadsnoterade på Nasdaq First North. AJA Holding tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (nedan kallat Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även årsredovisningslagens (nedan kallat ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är AJA Holdings bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRL:s regelsystem avseende verksamhetsåret 2016. De avsteg som gjorts från Kodens regler är rapporterade nedan. AJA Holding har under 2017 i en bolagsstyrningsrapport och på sin hemsida, i enlighet med punkt 10 i Koden, informerat om bolagsstyrningen för verksamhetsåret 2017.

## Aktieägare

Totalt är per utgången av verksamhetsåret 7 004 739 aktier emitterade, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. A-aktier har en röst per aktie och B-aktier en tiondels röst per aktie. Fördelning av A- och B-aktier på AJA Holdings tio största aktieägare framgår av tabell på sida 33 under avsnitt Aktien och Ägarna. 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, Koden och Nasdaq First Norths regler för marknadsnoterade bolag utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av AJA Holding.

Av bolagsordningen framgår att AJA Holding har sitt säte i Botkyrka kommun. Föremålet för AJA Holdings 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 AJA Holdings hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

AJA Holdings aktuella bolagsordning finns i sin helhet på bolagets hemsida [andersjahlstrom.se/holding](http://andersjahlstrom.se/holding).

## Årsstämma

Årsstämma genomfördes den 25 april 2017.

## Valberedning

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

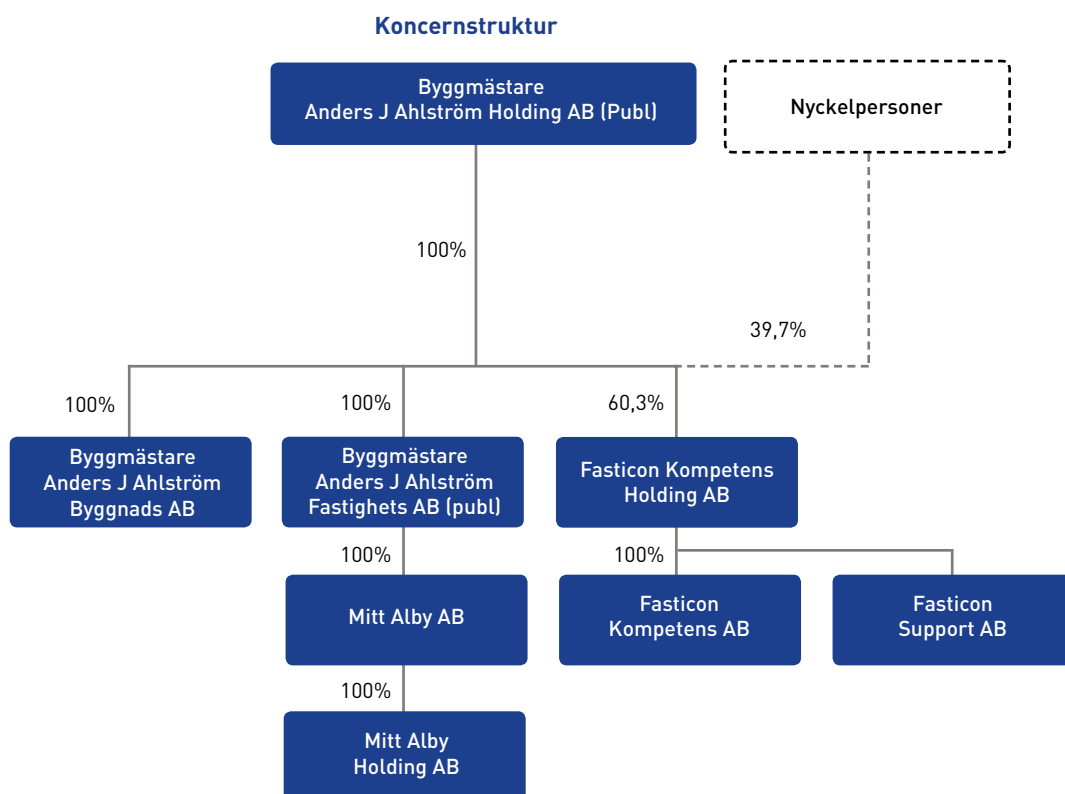
## Styrelse

Styrelsen i AJA Holding består av sex ledamöter valda av årsstämman den 25 april 2017 för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Verkställande direktör för AJA Holding ingår ej i styrelsen.

Styrelsens sammansättning är oförändrad sedan 2013. Styrelsens ledamöter har långa och varierande erfarenheter från verksamhetsområden som är av betydelse för AJA Holding 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 AJA Holdings styrelse sidorna 94–95. I AJA Holdings styrelse kan fyra av sex ledamöter anses vara oberoende gentemot AJA Holding, vilket gör att punkt 4.4 i Koden efterlevs. Styrelseordförande Mikael Ahlström kan genom nära relation till AJA Holdings huvudägare Autus Invest AB ej anses vara oberoende gentemot AJA Holding. Marcus Trummer har via sitt eget bolag MATRS Advisory AB utfört konsulttjänster gentemot AJA Holding.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för AJA Holdings organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelse-



arbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och framgår av vd-instruktionen för arbetsfördelning mellan styrelse och vd. Vd är föredragande i styrelsen.

Under 2017 har sittande styrelsen haft sex styrelsemöten varav ett konstituerande möte och fem ordinarie möten. Vid samtliga ordinarie möten har hela styrelsen deltagit. Vid det konstituerande mötet var fyra av sex ledamöter närvarande. Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsens ordförande har i enlighet med punkt 6.1 i Koden valts av bolagsstämman. Styrelsen fastställde vid det konstituerande mötet i april 2017 en arbetsordning för styrelsen och vd.

Styrelsen har under året utvärderat styrelsearbetet och vds arbete under 2016, utan vd närvarande, vilket föreskrivs i punkt 8 i Koden. Utvärderingen av 2017 kommer att ske under våren 2018. En skriftlig utvärdering, som görs av varje enskild styrelsemedlem, följs av ett möte under vilket resultaten av utvärderingen presenteras och diskuteras. Styrelsens utvärdering syftar till att säkerställa väl fungerande arbetsformer och rutiner samt att styrelsen har nödvändig kompetens.

#### Ersättningskommitté

Styrelsen har utsett ordföranden Mikael Ahlström till att ensam 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 fastighetsbranschen, från bland annat Klöver (styrelseordförande), Fabege (styrelseledamot), Wihlborgs Fastigheter (styrelseledamot) och Profi Fastigheter (rådgivare). Dessutom har Stefan Dahlbo under ett flertal år varit en drivande kraft inom olika ideella organisationer, bland annat som ordförande för Svenska Tennisförbundet. Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB även vd för koncernbolagen Mitt Alby AB och Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB samt Mitt Alby Holding AB.

#### Revisionskommitté

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

#### Revisor

Vid årsstämman den 25 april 2017 valdes Ernst & Young AB till extern revisor i AJA Holding-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 11. Mikael Ikonen närvarade vid styrelsens bokslutsmöte i februari och redogjorde där för sin granskning av årsbokslutet. Vidare närvarade denne vid styrelsemötet i december och redogjorde där för sin granskning av intern kontroll. Styrelsen har därmed träffat sin revisor i enlighet med punkt 7.5 i Koden.

#### **Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen**

Styrelsen ansvarar enligt den svenska 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 AJA Holdings interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som AJA Holding 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 2018. Vidare ansvarar bolagsledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare och anställda för att de bättre ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll.

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

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

# FINANSIELLA RAPPORTER

## Koncernens rapport över resultat och totalresultat

(tkr)	Not 1, 2, 3, 4	2017	2016
<b>Rörelsens intäkter och direkta kostnader</b>			
Fastighetsverksamhet			
Nettoomsättning	5	102 625	102 039
Fastighetskostnader	8	-43 972	-42 504
<b>Driftsnetto</b>		<b>58 653</b>	<b>59 535</b>
Konsultverksamhet			
Nettoomsättning	5	114 081	87 210
Konsultverksamhetskostnader	8	-80 710	-58 585
<b>Konsultnetto</b>		<b>33 371</b>	<b>28 625</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>92 024</b>	<b>88 160</b>
Övriga intäkter, netto	7	1 535	2 121
Central administration och utveckling	6, 9, 10, 11, 12	-49 141	-45 641
<b>Rörelseresultat</b>		<b>44 418</b>	<b>44 640</b>
<b>Resultat från värdeförändringar</b>			
Realisationsresultat sålda förvaltningsfastigheter	13	0	12 028
Orealiserad värdeförändring övriga förvaltningsfastigheter	14	170 619	151 592
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	14	-12 872	-323
<b>Summa värdeförändringar</b>		<b>157 747</b>	<b>163 297</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella placeringar	24	0	26
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 084	-20 644
Swap-marginal	32	-8 538	0
Kostnad förtida lösen av obligationslån	15	0	-12 618
Periodiserad kostnad för nyupplåning	16	-2 510	-2 601
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 047</b>	<b>-35 815</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>172 117</b>	<b>172 122</b>
Redovisad skatt	17	-40 358	-34 629
<b>Årets resultat</b>		<b>131 759</b>	<b>137 493</b>
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare		130 731	136 777
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1 028	715
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>131 759</b>	<b>137 493</b>
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare		130 731	136 777
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1 028	715
<b>Resultat per aktie, kronor</b>		<b>18,73</b>	<b>19,53</b>
Utestående aktier vid årets utgång, 1 000 st		7 005	7 005
Genomsnittligt utestående aktier för året, 1 000 st		7 005	7 004



## Koncernens rapport över finansiell ställning

(tkr)	Not 1, 2, 3, 4, 33	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	18	25 391	25 564
Förvaltningsfastighet	19	1 525 000	1 325 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	14 641	10 325
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	2 620	2 620
Andra långfristiga fordringar	23,24	30 000	30 004
Uppskjuten skattefordran	26	4 334	1 404
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 601 986</b>	<b>1 394 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyres- och kundfordringar och övriga fordringar	27	19 307	16 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	4 126	5 011
Likvida medel	37	202 793	170 865
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>226 226</b>	<b>192 507</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 828 212</b>	<b>1 587 424</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Totalt eget kapital</b>			
Aktiekapital	29	1 401	1 401
Övrigt tillskjutet kapital	29	195 129	195 129
Balanserad vinst inklusive årets resultat		639 068	512 545
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		835 598	709 076
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		6 357	3 978
<b>Summa totalt eget kapital</b>		<b>841 955</b>	<b>713 054</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	30,31,38	245 587	244 229
Skulder till kreditinstitut	30,31,38	486 267	425 323
Skulder till övriga	30,31, 38	3 261	3 117
Derivat	30,32	12 869	0
Uppskjutna skatteskulder	34	182 706	142 581
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>930 690</b>	<b>815 251</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	30,31	6 939	17 726
Leverantörsskulder och övriga skulder	35	24 376	16 663
Skulder inkomstskatt		2 044	1 256
Förutbetalda hyresintäkter		7 358	7 578
Upplupna kostnader	36	14 850	15 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 567</b>	<b>59 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 828 212</b>	<b>1 587 424</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

(tkr)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>1 401</b>	<b>191 904</b>	<b>379 476</b>	<b>572 781</b>	<b>2 917</b>	<b>575 698</b>
Årets totalresultat	-	-	136 777	136 777	715	137 492
Transaktioner med ägare:						
Utdelning enligt beslut vid årsstämma	-	-	-3 711	-3 711	-	-3 711
Nyemission	-	157	-	157	-	157
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner	-	3 068	-	3 068	-	3 068
Inbetald likvid från försäljning av aktier i dotterbolag	-	-	-	-	350	350
Omfördelningseffekt inom eget kapital	-	-	3	3	-3	0
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>1 401</b>	<b>195 129</b>	<b>512 545</b>	<b>709 075</b>	<b>3 979</b>	<b>713 054</b>
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
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>1 401</b>	<b>195 129</b>	<b>639 068</b>	<b>835 598</b>	<b>6 357</b>	<b>841 955</b>

Aktiekapital 7 004 739 aktier á kvotvärde 0,20 kronor.

## Koncernens rapport över kassaflöde

(tkr)	Not	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansnetto		172 117	172 122
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Resultat från försäljning/utrangering förvaltningsfastigheter		0	-11 847
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-170 619	-151 592
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		12 872	323
Ej betald räntekostnad		144	144
Kostnad förtida lösen obligationslån		0	12 618
Av- och nedskrivningar och övriga poster		4 206	3 026
Summa återlagda poster		-153 397	-147 327
Betald inkomstskatt		-862	-1 054
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>17 858</b>	<b>23 740</b>
<b>Förändring i verksamhetens rörelsekapital</b>			
Ökning (-) av hyres- och kundfordringar		-2 416	-2 879
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar		-885	1
Ökning (+) av leverantörsskulder		6 966	-386
Ökning (+) av övriga rörelseskulder		-518	2 343
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>3 147</b>	<b>-920</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 005</b>	<b>22 820</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av andelar i dotterföretag	21	0	350
Försäljning av förvaltningsfastigheter	13	0	37 350
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-28 778	-13 911
Investeringar i pågående projekt för nybyggnation		-4 737	-3 724
Investeringar i immateriella tillgångar		-350	-312
Investeringar i övriga inventarier		-1 360	-1 199
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		0	-2 620
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-35 224</b>	<b>15 934</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetald nyemission	21	0	157
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner	21	0	3 068
Inbetald emissionslikvid från innehav utan bestämmande inflytande		1 344	0
Betald utdelning till aktieägare		-4 203	-3 711
Nyupptagna fastighetslån		57 200	250 000
Amortering av fastighetslån		-9 300	-209 300
Förändring av övriga lån inkl. fakturabelåning		1 506	-6 693
Betald utgift för nyupplåning		-401	-14 789
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>46 146</b>	<b>18 731</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>31 927</b>	<b>57 485</b>
Likvida medel vid årets början		170 865	113 380
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	37	<b>202 793</b>	<b>170 865</b>

## Moderbolagets resultaträkning

(tkr)	Not 1,2,3,4	2017	2016
<b>Rörelsens intäkter och direkta kostnader</b>			
Nettoomsättning	6	2 808	562
Central administration och utveckling	7,9,10,11,12	-7 728	-6 080
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 920</b>	<b>-5 518</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella placeringar		0	24
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		378	388
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>400</b>	<b>412</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 520</b>	<b>-5 107</b>
Bokslutsdispositioner:			
Koncernbidrag		4 500	6 700
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20</b>	<b>1 593</b>
Redovisad skatt	17	2	-349
<b>Årets resultat</b>		<b>-18</b>	<b>1 244</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-18</b>	<b>1 244</b>

## Moderbolagets balansräkning

(tkr)	Not 1, 2, 3, 4, 33	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	18	247	0
Aktier i dotterbolag	21	95 792	95 492
Långfristiga finansiella placeringar	24	30 000	30 000
Utlåning till koncernföretag	25	15 848	13 754
Uppskjuten skattefordran	26	2	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 889</b>	<b>139 246</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag		12 294	6 750
Hyses- och kundfordringar och övriga fordringar	27	233	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	440	38
Likvida medel	37	41 137	53 955
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>54 104</b>	<b>60 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 993</b>	<b>200 003</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	29	1 401	1 401
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		195 129	195 129
Balanserad vinst		-3 213	-254
Årets resultat		-18	1 244
<b>Summa eget kapital</b>		<b>193 299</b>	<b>197 520</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till koncernföretag		138	963
Leverantörsskulder och övriga skulder	35	1 101	500
Upplupna kostnader	36	1 455	1 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 694</b>	<b>2 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>195 993</b>	<b>200 003</b>

## Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

(tkr)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>1 401</b>	<b>191 904</b>	<b>3 457</b>	<b>196 762</b>
Årets resultat	-	-	1 244	1 244
Transaktioner med ägare:				
Utdelning enligt beslut vid årsstämma	-	-	-3 711	-3 711
Nyemission	-	157	-	157
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner	-	3 068	-	3 068
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>1 401</b>	<b>195 129</b>	<b>990</b>	<b>197 520</b>
Årets resultat	-	-	-18	-18
Transaktioner med ägare:				
Utdelning enligt beslut vid årsstämma	-	-	-4 203	-4 203
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>1 401</b>	<b>195 129</b>	<b>-3 231</b>	<b>193 299</b>

Aktiekapital 7 004 739 aktier á kvotvärde 0,20 kronor.

## Moderbolagets rapport över kassaflöde

(tkr)	Not 1, 2, 3, 4	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansnetto		-4 520	-5 107
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Realisationsresultat och orealiserade värdeförändringar		0	2
Ej erhållen ränteintäkt	37	-449	-388
Av- och nedskrivningar och övriga poster		0	-26
Betald inkomstskatt		-32	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-5 002</b>	<b>-5 519</b>
<b>Förändring i verksamhetens rörelsekapital</b>			
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar		-589	-29
Ökning (+) av leverantörsskulder		225	-6
Ökning (+) av övriga rörelseskulder		-203	2 143
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-567</b>	<b>2 108</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-5 568</b>	<b>-3 411</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar i dotterföretag		0	-50
Försäljning av andelar i dotterföretag		0	350
Investeringar i immateriella tillgångar		-247	0
Utlåning till dotterföretag		-2 500	-6 230
Betalt aktieägartillskott till dotterföretag		-300	-200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 047</b>	<b>-6 130</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetald nyemission		0	157
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner		0	3 068
Betald utdelning till aktieägare		-4 203	-3 711
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 203</b>	<b>-486</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 818</b>	<b>-10 028</b>
Likvida medel vid årets början		53 955	63 983
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	37	<b>41 137</b>	<b>53 955</b>

# NOTER

[Alla belopp i tusen kronor, tkr, om inget annat anges]

## 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 verksamhet inom fastighetsförvaltning, nybyggnation och konsultverksamhet. Moderbolagets och koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Moderbolagets och dotterföretagens funktionella valuta är svenska kronor. Transaktioner i utländsk valuta förekommer ej. Siffror inom parentes avser jämförelse mot föregående år.

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

### Grunder för redovisningen

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

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

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

### Kritiska bedömningar

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

Gjorda bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Redovisningsmässig påverkan av förändringar i dessa redovisas i

den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

### Förvaltningsfastigheter och finansiella derivat

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

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

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

### Underskottsavdrag

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

### 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 18. 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 2017

Nya standarder som trätt ikraft i år har inte medfört någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning eller finansiella rapportering.

#### Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2018 och framåt

IFRS 9 Finansiella Instrument (Financial Instruments) antogs under hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018 och ersätter tidigare IAS 39 Finansiella instrument. IFRS 9 innebär nya principer och regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, säkringsredovisning och nedskrivning av



**Forts. not 1**

finansiella instrument. För kreditreservering införs en metod "expected loss" som bygger på förväntade förluster. Koncernen tillämpar för närvarande inte säkringsredovisning och har endast obetydliga kundförluster. Redovisningen av koncernens finansiella derivat förblir oförändrad under IFRS 9.

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

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder (Revenue from Contracts with Customers) antogs även den under hösten 2016 med ikraftträdande 1 januari 2018. Förtida tillämpning är tillåten vilket koncernen ej vidtagit. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen under 2016 och som antagits av EU under 2017. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från avtal med kunder och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar och ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar.

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

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

Koncernens intäkter därutöver utgörs huvudsakligen av ersättningar för utförda interimis- och rekryteringsuppdrag inom konsultverksamheten. Koncernen har utrett förekommande kundavtal och gör bedömningen att dagens redovisning av intäkter inom konsultverksamheten överensstämmer med IFRS 15.

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

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

IFRS 16 Leasingavtal (Leases) ersätter IAS 17 Leasingavtal (Leases) samt tillhörande tolkningar och ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. Standarden anger att leasetagaren ska redovisa leasade tillgångar i balansräkningen som en finansiell leasingsskuld och en motsvarande nyttjanderättstillgång. I resultaträkningen redovisas för samtliga leasingavtal en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingsskul-

den istället för enligt nuvarande regler, löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. Undantag kan ske för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Den nya standarden kan påverka redovisningen av tomträttsavtal, vilket för närvarande inte är aktuellt för koncernen. Ur leasegivarens perspektiv innebär den nya standarden inte någon väsentlig redovisningsmässig skillnad.

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

**Förändringar i svenska regelverk**

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2017.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2018, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

**Tillämpade redovisningsprinciper och metoder**

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

**Koncernredovisning**

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

**Förvärvsmetoden**

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

**Tillgångs- och rörelseförvärv**

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

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

Forts. not 1

**Transaktioner med närstående**

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

**Intäkter**

Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av bostäder och lokaler samt arvoden för utförande av tjänsteuppdrag. Intäkter redovisas enbart om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen.

**Hysesintäkter**

Hysesavtal inom fastighetsförvaltningen klassificeras redovisningsmässigt som operationella leasingavtal. Hysesintäkter aviseras i förskott, för bostäder vanligen månadsvis, och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. I de fall ett hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Hysesrabatter som lämnas för begränsningar i hyrestagarens nyttjanderätt, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

**Tjänsteuppdrag på löpande räkning**

Uppdrag på löpande räkning resultatavräknas i samma takt som tjänsterna utförs, det vill säga såväl intäkter som kostnader redovisas i den period de intjänas respektive förbrukas.

Intjänade, men ej fakturerade arvoden per balansdagen redovisas som Upparbetad, men ej fakturerad tid under rubrik Hyres- och kundfordringar och övriga fordringar. Konsultverksamhetens tjänsteuppdrag faktureras så gott som uteslutande på löpande räkning.

**Tjänsteuppdrag till fast pris**

När utfallet av ett tjänsteuppdrag 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. När det föreligger svårigheter att beräkna ett tjänsteuppdrags resultat (till exempel i inledningsskedet av ett uppdrag) men det ändå är troligt att nedlagda kostnader kommer att bli täckta av uppdragsgivaren, redovisas intäkten per balansdagen till ett belopp som motsvarar de nedlagda kostnaderna för uppdraget. Någon vinst redovisas därmed inte. Om det är sannolikt att nedlagda kostnader inte kommer att bli ersatta av uppdragsgivaren sker ingen intäktsredovisning och uppkomna utgifter redovisas som kostnad. En befarad förlust redovisas omedelbart som kostnad, i den mån den kan beräknas. Fakturerade arvoden i fastprisuppdrag avseende tjänster som ännu inte utförts redovisas som Förskott från kund. Koncernen utför endast i sällsynta fall tjänsteuppdrag till fast pris.

**Övriga intäkter**

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

**Ränteintäkter**

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

**Kostnader**

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

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

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

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

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

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

**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

**Forts. not 1**

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 målpuffyllelse och programmets löptid. Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

**Avgiftsbestämda pensionsplaner**

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

**Ersättningar vid uppsägning**

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

**Inkomstskatter**

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

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

Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden, vilket innebär att det finns en uppskjuten skatteskuld eller skattefordran som realiserar den

dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av så kallat tillgångsförvärv av tillgångar och skulder där ingen uppskjuten skatt får redovisas.

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

**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

**Forts. not 1**

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 marknadposition.

**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 värdefallet.

För information om aktuell värdering av fastigheten hänvisas till 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 hyresgästpassningar 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 provas 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 upparbetad 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 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 provas för nedskrivning årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Det redovisade värdet på den kassagenererande enhet som goodwillen allokteras till jämförs då med återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och det verkliga värdet minskat med ackumulerade avskrivningar. 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 allokats se vidare avsnitt Nedskrivningar.

**Varumärken**

Tillgång i form av varumärke har identifierats i samband med koncernens förvärv av Fasticon Kompetens AB. Varumärket Fasticon Kompetens förknippas med tjänster av hög kvalitet och god leveransförmåga inom sin bransch. Företagsledningens avsikt är att detta varunamn ska användas under en icke tidsbestämd period och nyttjandetiden för varumärket Fasticon Kompetens bedöms obegränsad. Varumärkestillgången provas 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 amortering görs ändå 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 amorteras över nyttjandeperioden, som bedöms vara mellan 5 och 15 år, enligt den linjära metoden.

Forts. not 1

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

### Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

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

För koncernens finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter. För sammanställning av koncernens och moderbolagets finansiella instrument se bokslutskommentarer not 33.

### Klassificering och redovisning av finansiella instrument

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

De finansiella tillgångarna klassificeras i följande kategorier

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

De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier

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

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsva-

rande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Undantag är kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisade till verkligt värde via resultaträkningen, där transaktionskostnader inte ingår.

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

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

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

### Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

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

### Investeringar som hålls till förfall

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

### Finansiella tillgångar som kan säljas

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

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

## Forts. not 1

**Lånefordringar och kundfordringar**

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

**Likvida medel**

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

**Andra finansiella skulder**

I denna kategori ingår lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning, periodiseras över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Eventuell tillkommande kostnad vid förtida återbetalning av lån redovisas i resultaträkningen under Resultat från finansiella poster. Leverantörsskulders och övriga finansiella skulders förväntade löptid är kort, varför dessa redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

**Derivatinstrument**

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

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

**Nedskrivningar**

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

**Nedskrivning av finansiella tillgångar**

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

**Återföring av nedskrivningar**

En nedskrivning av tillgång som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. 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

## Forts. not 1

vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

### Avsättningar

Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalnings-tidpunkt 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 omstrukturen 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 redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

### Rapport över kassaflöden

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

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

### Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

#### Uppställningsform

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

#### Verkligt värde

Moderbolaget innehar ej tillgångar eller skulder som i koncernen redovisas till verkligt värde över resultaträkningen.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterföretagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterföretagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar moderbolagets resultaträkning. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

#### 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

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

### Finansiering

Fastighetsförvaltning är en kapitalintensiv verksamhet som kräver långfristig finansiering fördelad på eget kapital och räntebärande skulder. Konsultverksamheten behöver normal rörelsefinansiering vilken kan vara av mer kortfristig natur. Koncernens krediter kan säkerhetsmässigt indelas i:

- Krediter direkt till dotterföretag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar samt panträtt i aktier i fastighetsägande dotterföretag. Avser fastighetslån i dotterdotterföretaget Mitt Alby AB.

- Emission av obligationer mot ställande av säkerhet i form av panträtt i aktier i obligationsemitterande dotterföretag. Avser noterat obligationslån i dotterföretaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB.
- Krediter direkt mot dotterföretag mot ställande av säkerhet i dotterföretagets tillgångsmassa annan än fastighet. Avser banklån och factoringkredit i dotterdotterföretaget Fasticon Konsult AB.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter. Avser lån från aktieägare i dotterföretaget Fasticon Konsult Holding AB.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad

Forts. not 2

**Finansiella måttal**

Styrelsen har fastställt följande viktiga måttal för den finansiella verksamheten:

Nyckeltal	Målvärde	Utfall koncernen 2017
<b>Finansieringsrisk</b>		
Belåningsgrad	Max 75 procent	Uppfyllt 48,2 procent
Soliditet	Minst 25 procent	Uppfyllt 46,1 procent
Kapitalförsörjning	Spridning mellan minst två lånefinansierare	Uppfyllt Banklån samt noterad obligation
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,50 gånger	Uppfyllt 2,40 gånger
Räntebindning	Minst 50 procent av lånefinansieringen skall räntebindas mellan 1 till 10 år	Uppfyllt Banklån med räntetak
<b>Motpartsrisk</b>		
Rating	Bank med minst Moodys A2 respektive Standard & Poors A	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Valutasäkring på valutaexponering som överstiger 20 procent av koncernens eget kapital	Ej tillämpligt

verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor.

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

Finansiella åtaganden i aktuella låneavtal innebär att belåningsgrad i förekommande fall inte får överstiga 75 procent, räntetäckningsgrad inte får understiga 1,40 gånger respektive 1,50 gånger och att synlig soliditet inte får understiga 20 procent respektive 25 procent. För 2017 har låntagande bolag uppfyllt sina åtaganden med god marginal och per balansdagen uppgår för koncernen nyckeltalen belåningsgrad till 48,2 procent (51,9), räntetäckningsgrad till 2,40 ggr (2,23) och synlig soliditet till 46,1 procent (44,9).

För flerårsöversikt för nyckeltal samt definitioner till dessa se avsnitt Nyckeltal på sida 34 och avsnitt Definitioner på sida 35 i årsredovisningen. För ytterligare information om koncernens räntebärande finansiering se noterna 30 och 31 på sida 85–86 i årsredovisningen.

**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.

**Finansieringsrisk**

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

Koncernen ingick långfristiga finansieringsavtal vid förvärv av koncernens fastighet.

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

Banklånet är säkerställt med panträtt i koncernens fastighet.

Koncernen ställde 2016 ut en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm (ISIN: SE0008294342) om 250 mkr och med



## Forts. not 2

förfall i april 2021. Obligationslånet ersatte tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr och med löptid till november 2018. Förtidslösen skedde enligt avtalade villkor.

För det nya obligationslånet liksom för det tidigare har koncernen ställt specifik säkerhet i form av panträtt i aktier i obligationsemitterande bolag.

Utöver upptagna lån finansierades koncernens fastighetsförvärv via tillskjutet eget kapital.

Koncernen definierar eget kapital som summan av redovisade värden för aktiekapital, överkursfond, balanserad vinst, årets resultat och kapital tillhörande ägande utan bestämmande inflytande i koncernens balansräkning. Eget kapital i koncernen uppgick per balansdagen till 841 955 tkr (713 054). Av detta kapital har 196 530 tkr (196 530) tillförts koncernen från emissioner till moderbolagets ägare och optionsinnehavare.

### Ränterisk

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

Räntekostnaden utgör koncernens enskilda största kostnads-post. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker. Räntekostnader kopplade till upplåning förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Åtaganden kopplade till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning månadsvis.

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

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

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

negativ STIBOR. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår för närvarande till drygt 7 år.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som närmast beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Målsättning enligt koncernens finanspolicy är att räntetäckningsgraden inte ska understiga 1,50 ggr. För 2017 var räntetäckningsgraden 2,40 ggr.

### Valutarisk

Koncernen har ingen finansiering i annan valuta än svenska kronor.

### 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".

### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Koncernens betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, löner och sociala avgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Koncernen har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Likviditet som koncernen bedömer inte behöver användas på kort sikt, placeras i kapitalförsäkring hos Avanza Bank.

### Känslighetsanalys

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

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

Motsvarande räntehöjning med 0,25 procent vid negativ STIBOR ger ett positivt räntenetto om knappt 290 tkr per år.

Vid positiv STIBOR förändras vid ränteändringar utöver banklånet och räntederivatet även obligationslånets räntenivå, vilket leder till att varje räntehöjning om 0,25 procent ger en kostnadsökning om knappt 340 tkr per år, och varje sänkning om 0,25 procent till en kostnadsreducering om 340 tkr per år.

### NOT 3 • Rörelsesegment

Koncernens rörelsesegment är definierade efter verksamhetsområden vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av verkställande direktör i moderbolaget.

Koncernens huvudsakliga rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning operationellt bedrivna i dotterföretaget Mitt Alby AB samt av konsultverksamhet operationellt bedrivna i dotterföretagen Fasticon Kompetens AB och Fasticon Support AB.

Rörelsesegmentet nybyggnation bedrivs i dotterföretaget Anders J Ahlström Bygg AB. Övriga koncernföretag används huvudsakligen för finansieringen av de operativa verksamheterna och utgör ej egna segment.

Uppföljning och bedömning av segmenten sker för fastighetsverksamheten på nivå driftsnetto och för konsultverksamheten på nivå konsultnetto samt för båda segmenten på nivå rörelseresultat.

Rörelseresultat fördelat på segment, tkr	Fastighetsverksamhet	Konsultverksamhet	Nybyggnation	Moderbolaget och koncernen	Koncernen 2017
Nettoomsättning	102 625	114 081	0	0	216 706
Fastighetskostnader/konsultverksamhetskostnader	-43 972	-80 710	0	0	-124 682
<b>Driftsnetto/konsultnetto</b>	<b>58 653</b>	<b>33 371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92 024</b>
<b>Överskottsgrad/konsultmarginal, %</b>	<b>57,2</b>	<b>29,3</b>	<b>E/T</b>	<b>E/T</b>	<b>42,5</b>
Övriga intäkter, netto	255	1 297	-17	0	1 535
Central administration och utveckling	-11 822	-28 436	-134	-8 269	-48 661
Avskrivningar på förvärvsvärden	0	0	0	-480	-480
<b>Rörelseresultat</b>	<b>47 086</b>	<b>6 232</b>	<b>-151</b>	<b>-8 749</b>	<b>44 418</b>
<b>Rörelsemarginal, %</b>	<b>45,9</b>	<b>5,5</b>	<b>E/T</b>	<b>E/T</b>	<b>20,5</b>
Avskrivningar enligt plan inom rörelseresultat	-950	-248	0	-487	-1 685
Medelantal anställda personer	17	84	0	2	103

Rörelseresultat fördelat på segment, tkr	Fastighetsverksamhet	Konsultverksamhet	Nybyggnation	Moderbolaget och koncernen	Koncernen 2016
Nettoomsättning	102 039	87 210	0	0	189 249
Fastighetskostnader/Konsultverksamhetskostnader	-42 504	-58 585	0	0	-101 089
<b>Driftsnetto/Konsultnetto</b>	<b>59 535</b>	<b>28 625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88 160</b>
<b>Överskottsgrad/konsultmarginal, %</b>	<b>58,3</b>	<b>32,8</b>	<b>E/T</b>	<b>E/T</b>	<b>46,6</b>
Övriga intäkter, netto	417	558	1 246	-100	2 121
Central administration och utveckling	-13 322	-23 175	-1 399	-7 262	-45 158
Avskrivningar på förvärvsvärden	0	0	0	-483	-483
<b>Rörelseresultat</b>	<b>46 630</b>	<b>6 008</b>	<b>-153</b>	<b>-7 845</b>	<b>44 640</b>
<b>Rörelsemarginal, %</b>	<b>45,7</b>	<b>6,9</b>	<b>E/T</b>	<b>E/T</b>	<b>23,6</b>
Avskrivningar enligt plan inom rörelseresultat	-830	-386	0	-480	-1 696
Medelantal anställda personer	13	56	1	2	72

Balansmässigt representerar konsultverksamheten omkring fyra procent av koncernens totala balansomsättning. Framträdande balansposter där konsultverksamheten representerar

mer än 50 procent av koncernens samlade tillgångar är immateriella tillgångar, rörelsefordringar och rörelseskulder.

Forts. not 3

Finansiell ställning fördelad på segment, tkr	Fastighets- verksamhet	Konsult- verksamhet	Ny- byggnation	Moder- bolaget och koncernen	Koncernen 2017-12-31
Goodwill	-	17 337	-	-	17 337
Övriga immateriella tillgångar	-	7 807	-	247	8 054
Förvaltningsfastigheter	1 525 000	-	-	-	1 525 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 865	691	9 085	-	14 641
Finansiella anläggningstillgångar	6 330	528	95	30 000	36 953
Rörelsefordringar	2 702	19 910	454	368	23 434
Likvida medel	150 618	10 868	169	41 138	202 793
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 689 515</b>	<b>57 141</b>	<b>9 803</b>	<b>71 753</b>	<b>1 828 212</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	727 673	10 205	213	97 507	835 598
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	6 357	-	-	6 357
Uppskjuten skatteskuld	179 634	3 072	-	-	182 706
Derivat	12 869	-	-	-	12 869
Externa räntebärande lån, netto	728 861	13 194	-	-	742 055
Koncerninterna skulder	11 392	8 183	8 778	-28 353	0
Rörelseskulder	29 086	16 130	812	2 599	48 627
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 689 515</b>	<b>57 141</b>	<b>9 803</b>	<b>71 753</b>	<b>1 828 212</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 223	4 002	652	-5 872	21 005
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	29 456	687	4 737	0	34 880

Finansiell ställning fördelad på segment, tkr	Fastighets- verksamhet	Konsult- verksamhet	Ny- byggnation	Moder- bolaget och koncernen	Koncernen 2016-12-31
Goodwill	-	17 337	-	-	17 337
Övriga immateriella tillgångar	603	8 228	-	-	8 831
Förvaltningsfastigheter	1 325 000	-	-	-	1 325 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 135	221	4 365	-	9 721
Finansiella anläggningstillgångar	3 739	246	41	30 000	34 026
Rörelsefordringar	5 317	16 644	627	-944	21 644
Likvida medel	110 352	5 343	1 215	53 955	170 865
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 450 146</b>	<b>48 019</b>	<b>6 248</b>	<b>83 011</b>	<b>1 587 424</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	598 835	8 114	99	102 027	709 075
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	3 979	-	-	3 979
Uppskjuten skatteskuld	139 737	2 844	-	-	142 581
Externa räntebärande lån, netto	678 852	11 544	-	-	690 396
Koncerninterna skulder	6 710	7 840	5 988	-20 538	0
Rörelseskulder	26 012	13 698	161	1 522	41 393
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 450 146</b>	<b>48 019</b>	<b>6 248</b>	<b>83 011</b>	<b>1 587 424</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 196	417	-1 382	-3 411	22 820
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14 917	193	3 604	0	18 714

## NOT 4 • Förvärv och försäljning av koncernföretag

### Förvärv 2017

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

### Förvärv 2016

Under 2016 har inga förvärv skett från externa parter. Tillkommande verksamheter har etablerats internt. Ingen tidigare förvärvskalkyl har förändrats.

### 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 21 Andelar i koncernföretag.

### Försäljningar 2016

Moderbolaget avyttrade under 2016 aktier i dotterföretaget Fasticon Kompetens Holding AB till nyckelpersoner inom konsultverksamheten i enlighet med beslut vid årsstämma i moderbolaget. Försäljningen motsvarade en ägarandel om 3,5 procent i dotterföretaget. Se även not 21 Andelar i koncernföretag.

## NOT 5 • Nettoomsättning i rörelsen

### Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

	Koncernen 2017	Andel intäkter, %	Hyresarea 31 dec, kvm	Koncernen 2016	Andel intäkter, %	Hyresarea 31 dec, kvm
Bostäder	99 874	94,0	99 925	99 288	94,1	99 925
Lokaler, lager och andra utrymmen	2 093	2,0	5 144	2 085	2,0	5 144
Garage och parkeringsplatser	4 234	4,0	–	4 118	3,9	–
<b>Hyresvärde</b>	<b>106 200</b>	<b>100</b>	<b>105 069</b>	<b>105 491</b>	<b>100</b>	<b>105 069</b>
Hyresbortfall/vakanser – bostäder	-321	-0,3	–	-135	-0,1	–
Hyresbortfall/vakanser – övrigt	-386	-0,4	–	-357	-0,3	–
Hyresrabatter – bostäder	-2 869	–	–	-2 959	–	–
<b>Hyresintäkter</b>	<b>102 624</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>102 039</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

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

### Konsultverksamhet

Konsultarvoden avser arvode för rekryteringstjänster, annonsintäkter, uthyrning av egen personal och underkonsulter samt managementrådgivning och är helt hänförliga till det förvärvade bolaget Fasticon Kompetens AB och från 2017 den nystartade verksamheten i dotterbolaget Fasticon Support AB. Konsultarvoden uppgår för 2017 till 114 081 tkr (87 210).

**NOT 6 • Transaktioner med närstående**

	Moderbolaget	
	2017	2016
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 808</b>	562

Moderbolaget utför endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs enbart av koncerninterna tjänster. Under året har moderbolaget fakturerat dotterföretagen arvode om 2 808 tkr (562).

Styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer fakturerar via egna bolag och enligt avtal koncernen arvode för konsultativa tjänster, främst avseende

förvävsfrågor. För 2017 uppgår detta arvode exkluderat moms till 321 tkr avseende Mikael Ahlström och 531 tkr avseende Marcus Trummer. Föregående år fakturerade dessa tillsammans koncernen arvode om 1 536 tkr. Se även not 11 Personalkostnader, medelantal anställda, fördelning kvinnor och män, löner och andra ersättningar.

**NOT 7 • Övriga intäkter**

Övriga intäkter utgörs av intäkter ej direkt relaterade till ordinarie verksamhet för koncernens rörelsesegment. Aktiverad kostnad för

eget arbete avseende pågående och kommande renoveringsprojekt ingår i övriga intäkter för koncernen med -20 tkr (1 365).

**NOT 8 • Operativa kostnader**

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

Fastighetskostnader är kostnader direkt relaterade till fastigheternas skötsel och underhåll inkluderat kostnad för förvaltningsoperativ personal. Kostnad per kvm är (när tillämpligt)

beräknat utifrån en totalyta för uthyrning av bostäder och lokaler om 105 069 kvm (105 069). För bostäder utgår fastighetsavgift per lägenhet.

Konsultverksamhetskostnader	Koncernen	
	2017	2016
Kostnad för underkonsulter	42 678	29 441
Löner till egna anställda i direkt produktion	34 689	24 072
Annonskostnader	2 785	2 572
Inköp av tjänster och material för direkt produktion	558	2 500
<b>Summa</b>	<b>80 710</b>	<b>58 585</b>

Konsultverksamhetskostnader är kostnader direkt relaterade till utförandet av bedriven uppdragsverksamhet och inkluderar personalkostnad för direkt konsultledning.

**NOT 9 • Kostnader för central administration och utveckling**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Personalrelaterade kostnader	28 452	22 818	4 282	1 351
Administrativa omkostnader	8 397	7 397	166	112
Programvaror	1 886	1 015	48	0
Noteringskostnader	635	725	470	424
Köpta tjänster av närstående	1 000	1 536	1 093	613
Övriga köpta tjänster	7 529	10 693	1 662	3 580
Avskrivningar och utrangeringar	1 242	1 457	7	0
<b>Summa</b>	<b>49 141</b>	<b>45 641</b>	<b>7 728</b>	<b>6 080</b>

Kostnader för central administration och utveckling är övriga kostnader för koncernens administration och utveckling såsom företagsledning, ekonomi- och förvaltningsadministration, IT-system,

marknadsföring, avskrivningar på inventarier, revision och legala tjänster, finansiell rapportering och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

**NOT 10 • Kostnader för leasing**

	Koncernen				Moderbolaget	
	2017	2018	2019-	2016	2017	2016
Arbetsfordon	334	340	170	150	-	-
Arbetsutrustning	80	80	80	-	-	-
Tjänstebilar	398	385	237	522	-	150
Kontorsutrustning	99	103	242	25	-	-
<b>Summa</b>	<b>911</b>	<b>908</b>	<b>729</b>	<b>697</b>	<b>0</b>	<b>150</b>

Koncernen är part som leasetagare i ett fåtal operationella leasingkontrakt omfattande arbetsfordon och -utrustning, tjänstebilar och kontorsutrustning. Uppgivna värden för 2018 och framåt

avser avtalad kostnad för befintliga kontrakt avtalsperioden ut. Genomsnittlig återstående kontraktstid är cirka 20 månader.

**NOT 11 • Personalkostnader, medelantal anställda, fördelning kvinnor och män, löner och andra ersättningar**

Medelantalet anställda under året med fördelning på kvinnor och män uppgår till	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Män	41	29	2	1
Kvinnor	62	43	0	0
<b>Totalt</b>	<b>103</b>	<b>72</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

För fördelning av anställda på verksamheter se not 3 Rörelsesegment.

Antal personer anställda på balansdagen med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Män	45	32	2	2
Kvinnor	73	52	0	0
<b>Totalt</b>	<b>118</b>	<b>84</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

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

balansdagen 64 personer (46) fördelat på 45 kvinnor (32) och 19 män (14).

Löner och andra ersättningar:	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelse	1 087	586	683	0
(varav tantiem)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktör	1 790	1 505	1 536	0
(varav tantiem)	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga befattningshavare	1 058	0	1 058	0
(varav tantiem)	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga anställda	40 946	31 379	0	881
(varav tantiem)	(1 886)	(655)	(0)	(0)
<b>Totala löner och andra ersättningar</b>	<b>44 881</b>	<b>33 470</b>	<b>3 277</b>	<b>881</b>
(varav tantiem)	(1 886)	(655)	(0)	(0)
<b>Sociala kostnader och pensionskostnader:</b>				
Styrelse	17	0	0	0
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verkställande direktör	546	500	465	0
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga befattningshavare	522	0	522	0
(varav pensionskostnader)	(160)	(0)	(160)	(0)
Övriga anställda	18 949	14 482	0	419
(varav pensionskostnader)	(4 454)	(3 449)	(0)	(128)
<b>Totala sociala kostnader enligt lag och avtal samt pensionskostnader</b>	<b>20 034</b>	<b>14 982</b>	<b>987</b>	<b>419</b>
(varav pensionskostnader)	(4 614)	(3 449)	(160)	(128)
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>64 915</b>	<b>48 452</b>	<b>4 264</b>	<b>1 300</b>

## Forts. not 11

**Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare**

På årsstämman i moderbolaget i april 2017 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande ska uppgå till 550 000 kr (0) och till övriga ledamöter med vardera 95 000 kr (0). Totalt utbetalda arvoden under 2017 från moderbolaget uppgår till 683 tkr (0). Inget särskilt arvode utgår för kommitéarbete.

Ledamöterna i moderbolaget har tidigare erhållit arvodering i egenskap av ledamöter i dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström AB (publ). För verksamhetsåret 2016 var beslutat styrelsearvode 0 kr (0) för ordförande Mikael Ahlström och ledamot Marcus Trummer. Till övriga ledamöter var beslutat ett arvode om vardera 90 000 kr (90 000). Se även Not 6 Transaktioner med närstående med uppgift om arvode för konsultativa tjänster utförda av ordförande Mikael Ahlström och ledamot Marcus Trummer fakturerat via bolag.

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.

**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.

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

**NOT 12 • Upplysning om revisors arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ernst & Young AB				
– revisionsuppdraget	836	770	285	265
– revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	32	–
– skatterådgivning	173	5	–	–
– övriga tjänster	–	53	–	26
<b>Summa</b>	<b>1 009</b>	<b>828</b>	<b>317</b>	<b>291</b>

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 13 • Realiserad värdeförändring försäljning fastighet**

Under 2016 avstyckades två områden från befintlig förvaltningsfastighet och bildade egna fastigheter som senare avyttrades till externa parter. Fastigheterna såldes för en total köpeskilling om 37 350 tkr efter avdrag för kostnader relaterade till försäljning-

arna. Redovisat realisationsresultat 2016 från dessa försäljningar var 12 028 tkr. Se årsredovisning 2016 för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB 2016 för ytterligare information.

**NOT 14 • Orealiserade värdeförändringar i resultatet**

Förvaltningsfastighet	Koncernen	
	2017	2016
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet	170 619	151 592
<b>Summa</b>	<b>170 619</b>	<b>151 592</b>

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

Orealiserad värdeförändring är fastighetens bedömda värdeökning utöver årets tillkommande utgifter på fastigheten som bedömts värdehöjande och därmed aktiverats. Fastigheten har värderats av extern auktoriserad värderingsman. För information om årets värderingsprocess se not 19 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde.

Derivatinstrument	Koncernen	
	2017	2016
Orealiserad värdeförändring finansiella derivatinstrument	-12 872	-323
<b>Summa</b>	<b>-12 872</b>	<b>-323</b>

Årets negativa värdeförändring avser räntederivat tecknade i februari 2017 och förklaras av nedgång per balansdagen av långa marknadsräntor jämfört med ränteläget på tecknande-

dagen. För information om derivatens värdering och funktion se not 23 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen och not 32 Derivat.

**NOT 15 • Engångskostnad förtida lösen obligationslån**

Förtida lösen av obligationslån under 2016 innebar en engångskostnad om 12 618 tkr. Kostnaden avsåg dels ersättning till obligationsinnehavarna för förtida lösen enligt avtalade villkor om

fyra procent av nominellt lånebelopp 200 mkr, dels kostnadsföring av vid lösentillfället aktiverat värde av lånekostnader för det lösta obligationslånet.

**NOT 16 • Periodiserad kostnad för upplåning**

Periodiserad kostnad för upplåning	Koncernen	
	2017	2016
Periodiserad kostnad för upplåning	-2 510	-2 601
<b>Summa</b>	<b>-2 510</b>	<b>-2 601</b>

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

## NOT 17 • Redovisad skatt

Fördelning av årets redovisade skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt - årets resultat	-3 159	-824	-	-
Uppskjuten skatt	-37 199	-33 805	2	-349
<b>Redovisad inkomstskatt</b>	<b>-40 358</b>	<b>-34 629</b>	<b>2</b>	<b>-349</b>
<b>Följande komponenter ingår i skattekostnaden</b>				
<b>Aktuell skatt avseende:</b>				
Årets resultat	-1 016	-579	-	-
Tidigare års resultat	-2 143	-9	-	-
<b>Uppskjuten skatt avseende:</b>				
Underskottsavdrag	524	-93	2	-349
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar på				
- förvärvade immateriella tillgångar	106	106	-	-
- fastigheter	-1 552	-1 838	-	-
- räntederivat	-	-431	-	-
Återläggning i koncern av bokförd avskrivning byggnad	-	-494	-	-
Orealiserad värdeförändring fastighet	-38 175	-31 059	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	2 401	71	-	-
Avsättning till obeskattade reserver	-503	-303	-	-
<b>Redovisad inkomstskatt</b>	<b>-40 358</b>	<b>-34 629</b>	<b>2</b>	<b>-349</b>

Förklaring till årets redovisade skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	172 117	172 122	-20	1 593
<b>Skatt enligt gällande skattesats 22,0%</b>	<b>-37 867</b>	<b>-37 867</b>	<b>4</b>	<b>-350</b>
Korrigerig för definitiv skatteeffekt av:				
Schablonintäkt periodiseringsfond	-3	-6	-	-
Skattepliktig ej redovisad intäkt	-	-76	-	-
Ej skattepliktigt realisationsresultat	-	3 410	-	-
Ej skattepliktiga intäkter övrigt	-	12	-	5
Ej avdragsgilla kostnader	-88	-85	-2	-4
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	-8	-	-
Korrigerig av redovisad aktuell skatt tidigare år	-2 400	-9	-	-
<b>Redovisad inkomstskatt</b>	<b>-40 358</b>	<b>-34 629</b>	<b>2</b>	<b>-349</b>
<b>Effektiv skatt, %</b>	<b>23,4</b>	<b>20,1</b>	<b>10,0</b>	<b>21,9</b>

## Forts. not 17

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

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

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

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

**NOT 18 • Immateriella anläggningstillgångar**

	Koncernen					Totalt
	Goodwill	Varumärke	Cv-databas	Kund- relationer	Övriga projekt	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
Ingående balans 2016-01-01	17 337	3 900	3 000	1 800	0	26 037
Anskaffningar	-	130	182	-	-	312
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>17 337</b>	<b>4 030</b>	<b>3 182</b>	<b>1 800</b>	<b>0</b>	<b>26 349</b>
Ingående balans 2017-01-01	17 337	4 030	3 182	1 800	0	26 349
Anskaffningar	-	60	0	35	255	350
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>17 337</b>	<b>4 090</b>	<b>3 182</b>	<b>1 835</b>	<b>255</b>	<b>26 699</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
Ingående balans 2016-01-01	0	0	-189	-113	0	-302
Årets avskrivningar	-	-	-303	-180	-	-483
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-492</b>	<b>-293</b>	<b>0</b>	<b>-785</b>
Ingående balans 2017-01-01	0	0	-492	-293	0	-785
Årets avskrivningar	-	-	-336	-180	-7	-523
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>	<b>-473</b>	<b>-7</b>	<b>-1 308</b>
<b>Utgående redovisat värde 2016-12-31</b>	<b>17 337</b>	<b>4 030</b>	<b>2 690</b>	<b>1 507</b>	<b>0</b>	<b>25 564</b>
<b>Utgående redovisat värde 2017-12-31</b>	<b>17 337</b>	<b>4 090</b>	<b>2 354</b>	<b>1 362</b>	<b>248</b>	<b>25 391</b>

Övriga projekt avser moderbolaget.  
Anskaffningar avser arvode för externa arbeten.

Forts. not 18

### Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod

Koncernens immateriella tillgångar härrör i övrigt från föregående års förvärv av Fasticon Kompetens AB och 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 förvärvet 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 obestämbar nyttjandeperiod sker årligen eller när indikation om nedskrivningsbehov föreligger. De immateriella tillgångsvärden som ska prövas fördelas på lägsta identifierbara kassagenererande enhet vilken i detta fall är Fasticon Kompetens 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 femårsperiod dels ett därefter bedömt framtida restvärde för enheten och är framtagna av ledningen för Fasticon Kompetens AB. Följande viktiga antaganden har använts:

#### Omsättning

Bedömning av verksamhetens konkurrenskraft, förväntad konjunkturutveckling för branschen, allmän samhällsekonomisk 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.

#### Skattebelastning

Skattesatsen i prognoserna baseras på Fasticon Kompetens ABs förväntade verkliga skattesituation antagen till att motsvara aktuell nominell skattesats 22,0 procent (22,0).

#### Långsiktig tillväxt

I samtliga värderingar har antagits en normaliserad tillväxttakt bortom prognosperioden om 2,0 procent (4,0).

#### Rörelsemarginal

Prognostiserad rörelsemarginal har antagits vara de senaste tre årens genomsnitt.

#### 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 10,8 procent (10,0).

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 kassagenererande enheter skulle leda till nedskrivningsbehov.

**NOT 19 • Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen**

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat verkligt värde	1 325 000	1 185 000
Aktiverade investeringar	28 778	13 892
Omföring från pågående nyanläggning	603	0
Försäljning/utrangering	0	-25 484
Värdeförändring enligt extern värdering	170 619	151 592
<b>Utgående redovisat verkligt värde</b>	<b>1 525 000</b>	<b>1 325 000</b>
<b>Varav fördelat anskaffningsvärde för mark</b>	<b>193 348</b>	<b>193 348</b>
<b>Skattemässigt restvärde</b>		
Byggnader	156 488	137 067
Mark	52 329	52 329
<b>Summa</b>	<b>208 817</b>	<b>189 396</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	551 694	563 763
Mark	206 843	210 890
<b>Summa</b>	<b>758 537</b>	<b>774 653</b>

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

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

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

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

Huvudmetod för värderingen har varit en så kallad kassaflödesanalys med årsvisa kassaflöden för en kalkylperiod om fem år och därefter ett beräknat restvärde. Samtliga beräknade till ett nuvärde per balansdagen 2017-12-31.

Savills Sweden AB har gjort följande huvudsakliga antaganden avseende specifika kalkylparametrar:

- Inflationstakten har antagits till av Riksbanken förordade 2 procent (2) per år.
- Generell hyresutveckling för bostäder har bedömts till förmodat utfall för år 2018 för att därefter följa inflationen. Genomsnittlig hyresvärde uppgick för år 2017 till 976 kronor per kvadratmeter (955).

- För lokaler har hyresutvecklingen bedömts följa gällande kontrakt med indexuppräknning. Framtida hyror har i mindre omfattning anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.
- Fastighetskostnader baseras på för branschen schablonmässigt utfall för bostäder, lokaler, parkeringsplatser etcetera som hittills överstiger faktiskt utfall. Kostnaderna antas följa inflationen.
- Vägd vakansgrad har antagits till 0,70 procent (0,85). För bostäder är den antagna vakansgraden 0,50 procent (0,50) motsvarande hyresbortfall vid in- och utflyttning.
- Direktavkastningskrav vid beräkning av fastighetens restvärde, så kallad yield, har satts till 3,67 procent (4,03).
- Kalkylränta för diskontering av framtida betalningsströmmar till ett nuvärde har satts till 5,74 procent (6,11).

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter.

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

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

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

Forts. not 19

**Risker**

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

**Känslighetsanalys**

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

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

**NOT 20 • Övriga materiella anläggningstillgångar**

	Pågående nyanläggningar och förskott avseende byggnader och mark		Inventarier och installationer		Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 969	0	8 982	7 925	13 951	7 925
Internt utvecklade tillgångar	-17	1 365	-	-	-17	1 365
Omföring till förvaltningsfastigheter	-603	-	-	-	-603	0
Anskaffning	4 737	3 604	1 365	1 199	6 102	4 803
Försäljning/utrangering	-	-	-703	-142	-703	-142
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 086</b>	<b>4 969</b>	<b>9 644</b>	<b>8 982</b>	<b>18 730</b>	<b>13 951</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0	-3 626	-2 555	-3 626	-2 555
Försäljning/utrangering	-	-	703	141	703	141
Årets avskrivningar enligt plan	-	-	-1 161	-1 212	-1 161	-1 212
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 084</b>	<b>-3 626</b>	<b>-4 084</b>	<b>-3 626</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 086</b>	<b>4 969</b>	<b>5 560</b>	<b>5 356</b>	<b>14 646</b>	<b>10 325</b>
Avskrivningar enligt plan fördelas i resultaträkningen på:						
Fastighetskostnader	-	-	-442	-442	-442	-442
Central administration och utveckling	-	-	-719	-770	-719	-770

Kostnader avseende pågående projekt för renovering och underhåll av avloppsstammar samt nybyggnation inom den ägda förvaltningsfastigheten har aktiverats under året med 4 737 tkr

(4969). Av aktiverade kostnader avser 0 tkr (1365) egna personal-kostnader direkt relaterade till projekten och resterande belopp externa arvoden.

**NOT 21 • Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	95 492	95 594
Förvärv	0	50
Ovillkorat kapitaltillskott	300	200
Försäljning	0	-352
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 792</b>	<b>95 492</b>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 792</b>	<b>95 492</b>

Andelar i dotterföretaget Fasticon Kompetens Holding AB avyttrades under 2016 till dotterbolagets styrelseordförande Ola Gunnarsson och styrelseledamot Michael Karlsson i enlighet

med beslut vid årsstämma i moderbolaget. Se även not 4 Förvärv och försäljning av koncernföretag.

Direkt ägda dotterbolag	Antal andelar	Kapital - andel %	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 Kompetens Holding AB	671	60,34	6 742
	-	-	<b>95 792</b>

Under 2017 har en riktad nyemission genomförts till styrelseledamöter och ledande befattningshavare i det delägda dotterbolaget Fasticon Kompetens Holding AB, inom ramen för det av den ordinarie bolagsstämman i AJA Holdings fattade beslutet. Totalt

tecknades 112 aktier och emissionslikviden, motsvarande marknadsvärde, uppgick till 1 344 tkr. AJA Holdings ägarandel uppgår till 60,34 procent (67,10) efter den genomförda nyemissionen.

Direkt ägda dotterbolag	Organisationsnr.	Kommunsäte	Årets resultat	Eget kapital
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)	556734-5805	Botkyrka	-10 088	78 408
Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB	559047-7237	Botkyrka	-186	213
Fasticon Kompetens Holding AB	559010-0755	Stockholm	-173	10 379

**NOT 22 • Andra långfristiga andelar**

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 620	–
Anskaffning	0	2 620
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 620</b>	<b>2 620</b>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 620</b>	<b>2 620</b>

I anslutning till försäljning av fastighet till bostadsrättsförening 2016 förvärvade koncernföretaget Mitt Alby AB andelar i den nybildade bostadsrättsföreningen omfattande två bostadsrätter som

hyrs av de vid bildandet boende hyresgästerna. Innehaven avyttras vid lämpligt tillfälle och värderas i bokslutet till anskaffningsvärde som bedöms understiga marknadsvärde.

**NOT 23 • Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

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

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

Koncernen har ingått ett räntederivatavtal så kallat räntetak kopplat till och med samma löptid som koncernens banklån. Räntederivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av ränta på banklånet inte kommer att överstiga 2,20 procent. Premie för räntederivatet har betalats vid avtalets ingång. Verkligt värde för räntederivatet överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde i koncernen. Värdering till verkligt värde har

utförts av SEB. Värdet kan inte komma att understiga noll kronor vilket också blir derivatets värde vid förfalldatum.

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



**NOT 24 • Långfristiga finansiella placeringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 000	–	30 000	–
Anskaffning	–	30 000	–	30 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-26	0	-26
Återförda nedskrivningar tidigare år	–	26	–	26
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

Moderbolaget överförde i slutet av 2015 likvida medel till kapitalförsäkring i Avanza Bank. Placeringar sker i svenska obligationsfonder samt i utländska noterade värdepapper. Per årsskiftet 2017-12-31 representerade fondens innehav inklusive likvida

medel ett marknadsvärde om 32 071 tkr (31 023). Innehavet redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde per balansdagen.

**NOT 25 • Utlåning till koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 754	7 136
Utlåning	2 500	6 230
Tillkommande ränta	–	388
Omföring till kortfristig räntefordran	-406	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 848</b>	<b>13 754</b>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 848</b>	<b>13 754</b>

Avser utlåning till dotterbolagen Fasticon Konsult Holding AB, för delfinansiering av förvärvet av Fasticon Kompetens AB, samt Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB för finansiering av

löpande utvecklingsarbete. Lånen är långfristiga och löper med 5 procent årlig ränta som ackumuleras.

**NOT 26 • Uppskjuten skattefordran**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	1 404	1 620	0	349
Årets förändring:				
Uppskjuten skatt årets underskott	524	493	2	-
Uppskjuten skatt tidigare års underskott	-	-349	-	-349
Uppskjuten skatt temporär skillnad				
- orealiserad värdeförändring finansiella derivat	2 402	-360	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 330</b>	<b>1 404</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Uppskjutna skattefordringar är hänförliga till följande poster:				
Underskottsavdrag i juridisk person	1 069	545	2	0
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	3 261	859	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 330</b>	<b>1 404</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Koncernen har uppskjutna skattefordringar för underskottsavdrag samt för orealiserad värdenedgång på koncernens innehav av finansiella derivat i form av ränte-swappar och av så kallat räntetak.

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

**NOT 27 • Hyres-, kundfordringar och övriga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar i fastighetsverksamheten	334	123	–	–
Kundfordringar i konsultverksamheten	15 523	13 319	–	–
Inbetald preliminärskatt	1 088	2 597	32	–
Övriga rörelsefordringar	2 362	592	200	13
<b>Summa</b>	<b>19 307</b>	<b>16 631</b>	<b>232</b>	<b>13</b>

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

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

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

Reservering för osäker kundfordran i konsultverksamheten är 0 tkr (0). Tidigare ej reserverad fordran som konstaterats definitiv under året är 0 tkr (0).

**Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar och övriga fordringar i koncernen före och efter reservering för kreditrisk**

Förfallotid	Fastighetsverksamheten		Konsultverksamheten		Övriga Nom.belopp	Koncernen 2017-12-31
	Nom. belopp	Reservering	Nom. belopp	Reservering		
Ej förfallna	427	–	14 719	–	686	15 832
1-30 dagar	110	–	3 166	–	–	3 276
31-62 dagar	46	–	151	–	–	197
63 dagar eller fler	236	-125	-109	–	–	2
<b>Summa</b>	<b>819</b>	<b>-125</b>	<b>17 927</b>	<b>0</b>	<b>686</b>	<b>19 307</b>

**NOT 28 • Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter	726	472	–	–
Förutbetald ränta	630	228	–	–
Förutbetald amortering	0	2 325	–	–
Förutbetald försäkring	905	731	0	25
Övriga förutbetalda kostnader	1 864	1 255	440	13
<b>Summa</b>	<b>4 125</b>	<b>5 011</b>	<b>440</b>	<b>38</b>

**NOT 29 • Eget kapital**

Aktiekapitalets utveckling och fördelning framgår av följande tabell

Aktieslag	Aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde	Antal röster per aktie
<b>A-aktier 2013-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1,00</b>	<b>1</b>
Split 1:5	–	4 000 000	–	1
<b>A-aktier efter split</b>	<b>1 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>0,20</b>	<b>1</b>
Omstämpling	-859 999	-4 299 997	0,20	1
<b>A-aktier 2014-12-31</b>	<b>140 001</b>	<b>700 003</b>	<b>0,20</b>	<b>1</b>
<b>A-aktier 2015-12-31</b>	<b>140 001</b>	<b>700 003</b>	<b>0,20</b>	<b>1</b>
<b>A-aktier 2016-12-31</b>	<b>140 001</b>	<b>700 003</b>	<b>0,20</b>	<b>1</b>
<b>A-aktier 2017-12-31</b>	<b>140 001</b>	<b>700 003</b>	<b>0,20</b>	<b>1</b>
<b>B-aktier 2013-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
Omstämpling	859 999	4 299 997	0,20	1/10
Nyemission	400 000	2 000 000	0,20	1/10
<b>B-aktier 2014-12-31</b>	<b>1 259 999</b>	<b>6 299 997</b>	<b>0,20</b>	<b>1/10</b>
Nyemission	534	2 670	0,20	1/10
<b>B-aktier 2015-12-31</b>	<b>1 260 533</b>	<b>6 302 667</b>	<b>0,20</b>	<b>1/10</b>
Nyemission	414	2 069	0,20	1/10
<b>B-aktier 2016-12-31</b>	<b>1 260 947</b>	<b>6 304 736</b>	<b>0,20</b>	<b>1/10</b>
<b>B-aktier 2017-12-31</b>	<b>1 260 947</b>	<b>6 304 736</b>	<b>0,20</b>	<b>1/10</b>
				<b>Antal röster totalt</b>
<b>Totalt per 2017-12-31</b>	<b>1 400 948</b>	<b>7 004 739</b>	<b>0,20</b>	<b>1 330 477</b>

## Forts. not 29

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 och 2016 har skett till moderbolagets dåvarande verkställande direktör efter beslut vid årsstämma i moderbolaget.

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.

**Förslag till vinstdisposition**

Enligt moderbolagets balansräkning står följande utdelningsbara medel till årsstämmans förfogande:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Överkursfond	111 160 331 kr
Balanserade medel inkluderat ej villkorade tillskott	80 756 197 kr
Årets totalresultat	-18 412 kr
<b>Summa</b>	<b>191 898 116 kr</b>

Till aktieägarna utdelas 0,65 kronor per stamaktie av serie A och serie B, totalt	4 553 080 kr
I ny räkning överföres	187 345 036 kr
<b>Summa</b>	<b>191 898 116 kr</b>

Den föreslagna utdelningen motsvarar cirka 52 procent (21) av årets totalresultat i koncernen justerat för orealiserade värdeförändringar.

För styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning se avsnitt Förslag till vinstdisposition på sida 91 i denna årsredovisning.

**NOT 30 • Skulder fördelade efter förfallotid**

Förfallotid för skulder per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	6 940	17 726	-	-
Ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	41 270	33 813	2 694	2 483
<b>Kortfristiga skulder att betala</b>	<b>48 210</b>	<b>51 539</b>	<b>2 694</b>	<b>2 483</b>
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan ett och två år	538	427 800	-	-
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan två och tre år	5 716	-	-	-
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan tre och fyra år	250 000	3 117	-	-
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter fyra år	485 000	250 000	-	-
<b>Långfristiga skulder att betala</b>	<b>741 254</b>	<b>680 917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristiga skulder som inte ska betalas	7 358	7 578	-	-
Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämd framtida förfallotidpunkt	199 198	134 335	-	-
<b>Summa kort- och långfristiga skulder på balansdagen</b>	<b>996 020</b>	<b>874 369</b>	<b>2 694</b>	<b>2 483</b>

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

Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämd framtida förfallotidpunkt är avsättningar, derivat eller uppskjuten

skatteskuld och som vid förekomst redovisas separat. Här inkluderas även balanserad kostnad för upplåning som är betald men där ännu ej kostnadsfört belopp nettoredovisas mot motsvarande långfristiga lån. Se även not 31 Räntebärande skulder.

## NOT 31 • Räntebärande skulder

Långfristiga lån Koncernen	Redovisat värde 2017-12-31	Redovisat värde 2016-12-31	Amortering	Räntetyp	Genomsnittlig ränta 2017, %	Förfallo- tidpunkt
<b>Långfristiga fastighetslån</b>						
Obligationslån nominellt	250 000	250 000	-	Fast	4,65	april 2021
Balanserad utgift för upplåning	-4 413	-5 771	-	-	-	-
<b>Obligationslån</b>	<b>245 587</b>	<b>244 229</b>	-	-	-	-
Banklån nominellt	485 000	427 800	-	Rörlig	1,34	nov 2024
Balanserad utgift för upplåning	-1 726	-2 477	-	-	-	-
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>483 274</b>	<b>425 323</b>	-	-	-	-
<b>Övriga långfristiga lån</b>						
Banklån	538	0	månad	Rörlig	2,50	mar 2019
Banklån	2 455	0	kvartal	Rörlig	2,50	jun 2020
Lån från närstående	3 261	3 117	-	Fast	5,00	maj 2020
<b>Skulder till övriga</b>	<b>6 254</b>	<b>3 117</b>	-	-	-	-
<b>Kortfristiga lån</b>						
Kortfristig del av långfristigt banklån	3 790	9 300	-	Rörlig	2,50	-
Kortfristig banklån	0	4 844	-	Rörlig	2,50	-
Factoringkredit	3 150	3 582	-	Rörlig	3,50	-
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>6 940</b>	<b>17 726</b>	-	-	-	-
<b>Redovisat upplupet anskaffningsvärde för räntebärande skulder</b>	<b>742 055</b>	<b>690 395</b>	-	-	-	-

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

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

Fastighetslånen har under 2017 räntesäkrats genom avtal om så kallade ränteswapar. Sedan 2013 finns även avtal om räntetak

kopplat till banklånet. Se not 23 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen och not 32 Derivat för ytterligare information om ingångna räntesäkringar.

Lån från närstående avser lån från verkställande direktör i Fasticon Kompetens Holding AB och är del i förvärvsfinansiering av Fasticon Kompetens AB. Lånet löper med fast ränta om fem procent som ackumuleras till lånets balans.

Balanserad utgift för lånens upptagande nettoredovisas mot lånen och periodiseras kostnadsmissigt över lånens löptid enligt direktiv för redovisning av upplupet anskaffningsvärde.

**NOT 32 • Derivat**

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

Avtalen har ingåtts på följande löptider:

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

Ränteswap-avtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal understigande 4 procent. Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är

1,16 procent samt negativ STIBOR. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår per årsskiftet till cirka 7 år. För 2017 har koncernen betalat 8 538 tkr (0) i swap-marginal, vilket uppräknat till årsvärde är en god approximation av kommande års löpande betalningar.

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

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

**NOT 33 • Klassificering och värdering av finansiella instrument**

Koncernens och moderbolagets finansiella tillgångar och skulder klassificeras i följande kategorier med tillhörande värderingsprinciper. För ytterligare information se not 1 Redovisnings-

principer avsnitt Finansiella instrument samt noter enligt nedan till respektive balanspost.

Koncernen	Tillgångar	Not	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen		Finansiella tillgångar som kan säljas		Låne- och kundfordringar		Summa	
			17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	-	-	2 620	2 620	-	-	2 620	2 620
	Andra långfristiga fordringar	23,24	0	4	30 000	30 000	-	-	30 000	30 004
	Hyses- och kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	27	-	-	-	-	19 307	16 631	19 307	16 631
	Likvida medel	37	-	-	-	-	202 793	170 865	202 793	170 865
	<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>0</b>	<b>4</b>	<b>32 620</b>	<b>32 620</b>	<b>222 100</b>	<b>187 496</b>	<b>254 720</b>	<b>220 120</b>
	<b>Moderbolaget</b>									
	<b>Tillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>17-12-31</b>	<b>16-12-31</b>	<b>17-12-31</b>	<b>16-12-31</b>	<b>17-12-31</b>	<b>16-12-31</b>	<b>17-12-31</b>	<b>16-12-31</b>
	Långfristiga finansiella placeringar	24	-	-	30 000	30 000	-	-	30 000	30 000
	Utlåning till koncernföretag	25	-	-	-	-	15 848	13 754	15 848	13 754
	Fordringar på koncernföretag		-	-	-	-	12 294	6 750	12 294	6 750
	Hyses- och kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	27	-	-	-	-	233	13	233	13
	Likvida medel	37	-	-	-	-	41 137	53 955	41 137	53 955
	<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>69 512</b>	<b>74 472</b>	<b>99 512</b>	<b>104 472</b>

Forts. not 33

Koncernen Skulder	Not	Finansiella skulder värderade till verkligt värde i resultat- räkningen		Andra finansiella skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde		Låne- och kundfordringar		Summa	
		17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31	17-12-31	16-12-31
Derivat	30,32,38	12 869	-	-	-	-	-	12 869	0
Räntebärande skulder	30,31,38	-	-	742 054	690 395	-	-	742 054	690 395
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	35	-	-	24 376	16 663	-	-	24 376	16 663
Skulder inkomstskatt		-	-	2 044	1 256	-	-	2 044	1 256
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>12 869</b>	<b>0</b>	<b>768 474</b>	<b>708 314</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>781 343</b>	<b>708 314</b>
<b>Moderbolaget Skulder</b>	<b>Not</b>	<b>17-12-31</b>	<b>16-12-31</b>	<b>17-12-31</b>	<b>16-12-31</b>	<b>17-12-31</b>	<b>16-12-31</b>	<b>17-12-31</b>	<b>16-12-31</b>
Skulder till koncernföretag		-	-	138	963	-	-	138	963
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	35	-	-	1 101	500	-	-	1 101	500
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 239</b>	<b>1 463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 239</b>	<b>1 463</b>

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

#### NOT 34 • Uppskjutna skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	142 581	108 993	0	0
Årets förändring:				
Uppskjuten skatt temporär skillnad				
– skattemässig avskrivning förvaltningsfastighet i juridisk person	1 552	1 838	-	-
– återlagda avskrivningar förvaltningsfastighet i koncern	639	494	-	-
– orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	37 536	31 059	-	-
Årets avskrivning förvärvade immateriella tillgångar	-105	-105	-	-
Årets avsättning obeskattade reserver	503	302	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>182 706</b>	<b>142 581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder är hänförliga till följande poster:</b>				
Förvaltningsfastighet				
– temporär skillnad i juridisk person	6 549	4 997	-	-
– återlagda avskrivningar i koncern	1 899	1 260	-	-
– orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	170 142	132 606	-	-
Immateriella tillgångar	1 638	1 743	-	-
Obeskattade reserver i koncernföretag	2 478	1 975	-	-
<b>Summa</b>	<b>182 706</b>	<b>142 581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Temporär skillnad förvaltningsfastighet i juridisk person uppkommer av att skattemässigt tillåtna och utnyttjade avskrivningar på

förvaltningsfastighet överstiger bokförda avskrivningar enligt plan.



**NOT 35 • Leverantörsskulder och övriga skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	19 679	12 713	438	212
Skuld fastighetsskatt	155	118	-	-
Personalrelaterade skulder	2 502	2 017	663	-
Övriga rörelseskulder	2 040	1 815	-	287
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 376</b>	<b>16 663</b>	<b>1 101</b>	<b>499</b>

**NOT 36 • Upplupna kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	5 851	3 702	167	55
Upplupna räntekostnader	3 042	1 970	-	-
Upplupna driftskostnader	2 634	7 549	-	-
Övriga upplupna kostnader	3 323	2 674	1 288	966
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 850</b>	<b>15 895</b>	<b>1 455</b>	<b>1021</b>

**NOT 37 • Betalda räntor och likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Under året inbetalda räntor	85	23	22	0
Under året utbetalda räntor	27 478	20 499	71	0

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Redovisade likvida medel	202 793	170 865	41 137	53 955
Likvida medel insatta på spärkonto	-20 369	-	-	-
<b>Tillgängliga likvida medel</b>	<b>182 424</b>	<b>170 865</b>	<b>41 137</b>	<b>53 955</b>

**NOT 38 • Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	Koncernen						2017-12-31
	2016-12-31	Kassaflödespåverkande			Ej kassaflödespåverkande		
		Nyupplåning	Amortering	Låneutgift	Periodiserad lånekostnad	Akkumulerad räntekostnad	
<b>Fastighetsverksamheten</b>							
Obligationslån	244 229	-	-	-	1 358	-	245 587
Lån från kreditinstitut	434 623	57 200	-9 300	-401	1 152	-	483 274
<b>Konsultverksamheten</b>							
Lån från kreditinstitut	8 426	4 500	-2 994	-	-	-	9 933
Lån från närstående	3 117	-	-	-	-	144	3 261
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>690 395</b>	<b>61 700</b>	<b>-12 294</b>	<b>-401</b>	<b>2 109</b>	<b>144</b>	<b>742 055</b>

**NOT 39 • Ställda säkerheter för räntebärande skulder och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Lån från kreditinstitut</b>				
Pantsatta aktier i dotterbolag	741 157	894 352	727 673	598 835
Fastighetsinteckning	485 000	465 000	-	-
Företagshypotek	6 280	6 280	-	-
Borgensförbindelse	4 844	4 844	-	-
Pantsatta kundfordringar	14 678	12 209	-	-
Pantsatta likvida medel för fullgörande av avtal om ränteswap	20 400	-	-	-
Garantibelopp, Fastigo	90	89	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 272 449</b>	<b>1 382 774</b>	<b>727 673</b>	<b>598 835</b>

Moderbolaget har pantsatt samtliga aktier i dotterföretaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) till säkerhet för utgivet obligationslån.

Dotterdotterföretaget Mitt Alby AB har i sin tur intecknat fastigheten Albyberget 5 till säkerhet för erhållet banklån.

Dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB har under året pantsatt likvida medel som säkerhet för fullgö-

rande av skyldigheter enligt ingånga avtal om ränteswapar.

Företagshypotek, borgensförbindelse och kundreskontra har lämnats som säkerhet för banklån och factoringkredit i dotterdotterföretaget Fasticon Kompetens AB.

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

**NOT 40 • Händelser efter balansdagen**

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 23 mars 2018.

Styrelsen i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB avser att

föreslå årsstämman en utdelning om 0,65 kronor per aktie (0,60).

Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på årsstämma i moderbolaget, vilken äger rum den 8 maj 2018.

# FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt moderbolagets balansräkning står följande utdelningsbara medel till årsstämman förfogande:

Överkursfond	111 160 331 kr
Balanserade medel inkluderat ovillkorade tillskott	80 756 197 kr
Årets totalresultat	- 18 412 kr
<b>Summa</b>	<b>191 898 116 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,65 kronor per stamaktie av serie A och serie B, totalt	4 553 080 kr
I ny räkning överföres	187 345 036 kr
<b>Summa</b>	<b>191 898 116 kr</b>

Den föreslagna utdelningen motsvarar cirka 52 procent (21) av årets totalresultat i koncernen justerat för realiserade värdeförändringar. För styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning se ovanstående förslag till vinstdisposition.

Styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning:

Föreslagen vinstutdelning är 0,65 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).

visningen 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.

## Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredo-

Norsborg den 23 mars 2018

**Mikael Ahlström**  
Styrelseordförande

**Hidayet Tercan**  
Styrelseledamot

**Lars Magnusson**  
Styrelseledamot

**Stefan Dahlbo**  
Vd

**Anders Hörnvist**  
Styrelseledamot

**Marcus Trummer**  
Styrelseledamot

**Charlotte Bergman**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2018  
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 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37-91 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-36 och 94-95. 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 på fel.

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

#### **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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Stockholm den 23 mars 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

# AJA HOLDINGS 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:** Civilingenjörsexamen 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 Aktiebolag, suppleant i CBI Betonginstitutet AB och Tonful AB, bland andra.

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



**Anders Hörnvist**  
Ledamot

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

**Född:** 1966

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen inom fastighetsekonomi från KTH.

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

**Tidigare styrelseuppdrag:** Ordförande i AB Norrlandsinvest, bland andra.

**Aktieinnehav:** 1 221 A-aktier och 6 239 B-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:** Civilingenjörsexamen från KTH.

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

**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 AQ Group AB, Nividas AB, HTS Holding AB och SOS Barnbyar, bland andra.

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

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



**Marcus Trummer**  
Ledamot

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

**Född:** 1980

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

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

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

**Aktieinnehav:** –



**Stefan Dahlbo**  
Vd

Stefan Dahlbo är bolagets vd. Stefan Dahlbo har mer än 30 års erfarenhet av investeringar och finansindustrin. Innan han kom till bolaget har Stefan Dahlbo 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 Kompetens Holding 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.



**Andreas Lindenharta**  
CFO

Andreas Lindenharta är CFO i bolaget. Han har lång erfarenhet av ekonomisk förvaltning. Innan han kom till bolaget arbetade Andreas Lindenharta 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:** Suppleant i Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB och Mitt Alby AB.

**Tidigare styrelseuppdrag:** Suppleant i Solhagagruppen Pensionsstiftelse, ledamot i Törngården Autismcenter EK, bland andra.

**Aktieinnehav:** –



**Revisor**

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

**Övriga revisorsuppdrag:** Bonava AB, Corem Property Group AB, Hemsö Fastigheter AB, Specialfastigheter AB, Amasten Holding AB, D. Carnegie & Co AB och Slättö Förvaltning AB.

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)  
Domarebacken 38,  
145 57 Norsborg

Telefon: 042-21 00 08  
E-post: [info@andersjahlstrom.se](mailto:info@andersjahlstrom.se)  
Webbplats: [andersjahlstrom.se/holding](http://andersjahlstrom.se/holding)

