

Byggn:
A. J. Ahlström ETABL.
1895

HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING 2015



Redaktör: Mattias Tegefjord | **Form:** Justyna Karpinska | **Idé & ansvarig utgivare:** Mikael Ahlström | **Foto:** Max Green Ekelin: *Omslag framsida och baksida, sid.7, 10, 13, 18, 22-25, 30, 47, 49, 56, 95.* Gerda Larsson: *sid.8.* Björn Abelin: *sid.15.* Märta Thisner: *sid.16.* Andreas Elgstrand: *sid.17.* Botkyrka kommun: *sid.19.* Johannes Liljesson: *sid.20.* Sofie Samrell: *sid.32 och 33.* Landstinget Västmanland: *sid.34.* Camilla Skoog: *sid.35.*
Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), Domarebacken 38, 145 57 Norsborg | info@andersjahlstrom.se | 042-21 00 08



INNEHÅLL

Koncernen Byggmästare Anders J Ahlström	
Holding AB (publ) på två minuter	4
Händelser 2015	6
Ordförande har ordet	8
Vd har ordet	10
Marknaden	12
Mitt Alby:	
Fastighetsverksamhetens fyra ben	14
Röster från berget	22
Värdeskapande och fastighetsutveckling	26
Fastighetsförteckning	28
Medarbetare	29
Nya medarbetare	30
Fasticon Kompetens:	
Vd har ordet	32
Verksamhet	33
Medarbetare	35
Aktien och ägarna	36
Nyckeltal	38
Förvaltningsberättelse	39
Risker och osäkerhetsfaktorer	48
Bolagsstyrningsrapport	50
Finansiella rapporter	54
Noter	61
Förslag till vinstdisposition	91
Revisionsberättelse	92
Definitioner	93
Styrelse	94

KONCERNEN BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM HOLDING AB (PUBL) PÅ TVÅ MINUTER

Koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan även kallat AJA Holding eller Koncernen) är en samhällsorienterad fastighetskoncern. Vi fokuserar på att långsiktigt förvalta och utveckla välskötta fastigheter inom det så kallade miljonprogrammet samt på strategisk kompetensförsörjning inom hela fastighetsbranschen.

Fastighetsverksamheten

Förvaltningen av området Albyberget handlar om mer än husen. AJA Holding arbetar för att skapa en god relation till de som bor här och att området ska präglas av engagemanget från aktiva boende som bidrar till Albybergets utveckling. AJA Holding har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte enbart som förvaltare av byggnader med hyresgäster utan som förvaltare och utvecklare av hela det ekosystem som utgör Albyberget. Tillsammans med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala entreprenörer och andra aktörer strävar AJA Holding efter att utveckla Albyberget till en ännu bättre plats att leva på och en ännu bättre miljö att arbeta i. Målet är 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. För att skapa förutsättningar och möjliggöra för sociala initiativ och aktiva boende avsätts årligen minst en miljon kronor till arbetet med vårt sociala engagemang.

Allmän information om koncernen AJA Holding

Koncernen består av moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan även kallat AJA Holding), det helägda dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) (nedan även kallat AJA Fastighets), som i sin tur äger samtliga aktier i Mitt Alby AB (nedan även kallat Mitt Alby). Mitt Alby äger och förvaltar en fastighet med nästan uteslutande bostäder på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. Konsultverksamheten utgörs av AJA Holdings till 71 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som i sin tur äger samtliga aktier i det under året förvärvade bolaget Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens). Fasticon Kompetens är verksamt inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimlösning.

Konsultverksamheten

AJA Holding förvärvade under året en fastighetskonsultverksamhet, Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens), som erbjuder tjänster inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimlösningar. Fasticon Kompetens är den största aktören med inriktning mot fastighetssektorn i branschen och har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Växjö. Målet är att vara branschens självklara strategiska kompetenspartner.

Vision

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

Devis

Innovation, engagemang, samarbete.

Vårt erbjudande:

För de boende är vi en långsiktig och engagerad hyresvärd som verkar för en utveckling av hela det ekosystem där byggnaderna och hyresgästerna finns.

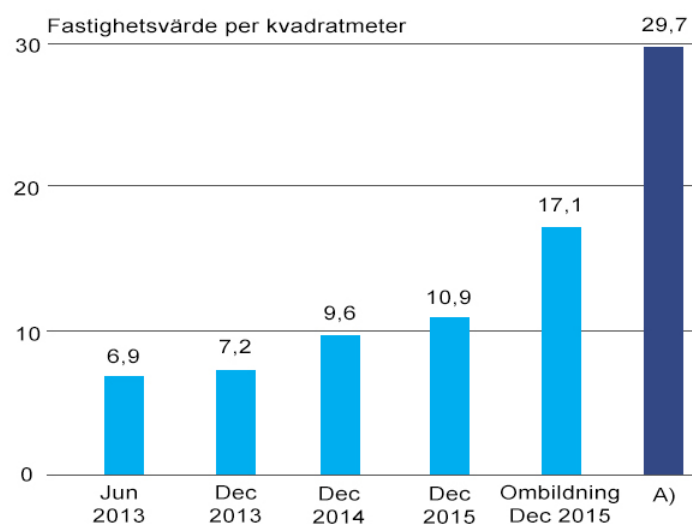
För våra kunder är vi det stöd som behövs när den strategiska kompetensförsörjningen ska säkras och organisationens vision förverkligas.

För aktieägare erbjuds delaktighet i en expansiv koncern med en stark affär i nuläget och en stor framtida tillväxtpotential i både fastighets- och konsultverksamheten.

För samhället bidrar vi med utveckling av de miljöer vi förvaltar och socialt orienterade projekt för att göra våra områden ännu bättre platser att leva och arbeta på.

Året i korthet

Rörelseresultat	46 625 000 kr
Nettoomsättning	150 607 000 kr
Överskottsgrad	59,4 %
Direktavkastning	5,4 %
Synlig soliditet	41,7 %
Belåningsgrad	54,5 %
Fastighetsvärde per kvm	10 351 kr
Hysesintäkter per kvm och år	949 kr
Uthyrningsbar area	107 231 kvm



A) Stapeln visar beräknat genomsnittligt pris på sålda bostadsrätter i Alby, Fittja, Norsborg och Hallunda under perioden 2016-01-01 – 2016-03-13 – exklusive bostadsrättsföreningens lån, källa Booli.

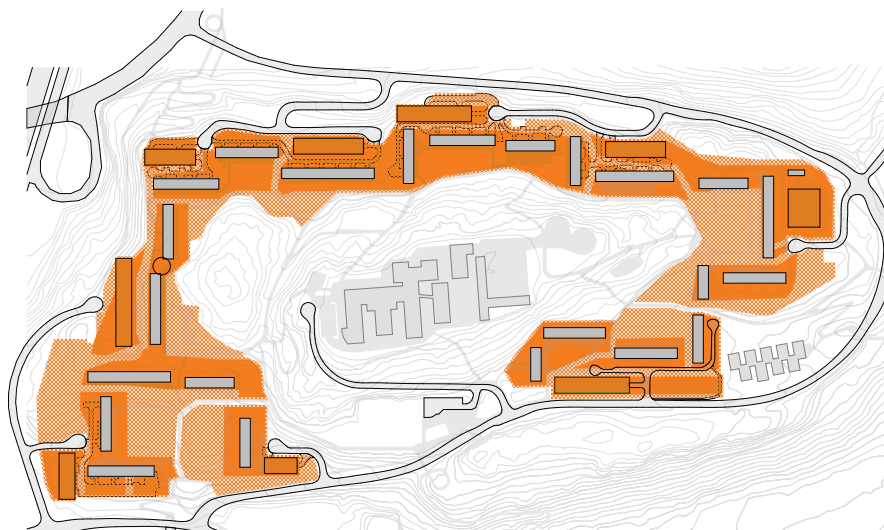
1 fastighet

24 byggnader

1 302 bostäder

42%
av koncernens
anställda är män

58%
av koncernens
anställda är kvinnor



En ung koncern med lång historia inom fastighetsverksamhet

Bolagets huvudägare Mikael Ahlströms farfars far Anders J. Ahlström startade 1895 en bygg- och fastighetsverksamhet i Skåne. Anders J. Ahlström var med och byggde Johanneskyrkan i Stockholm och hans äldste son, Herbert, utbildade sig till byggingenjör och fortsatte tillsammans med sina bröder i sin fars fotspår. Det är den traditionen som nu förs vidare av Mikael Ahlström, och det företag som grundades 2013, som med hjälp av innovativa satsningar på förvaltning, kommunikation, socialt engagemang och finansiering vill utveckla de områden man förvaltar till ännu bättre platser att leva på.

HÄNDELSER 2015

Förvärvet av Fasticon Kompetens

Den 13 maj förvärvade AJA Holding och Fasticon Kompetens AB:s vd Jonas Gustavsson tillsammans bolaget Fasticon Kompetens AB för 35 mkr. AJA Holding förvärvade 71 procent och Jonas Gustavsson genom bolag 29 procent av aktierna. Fasticon Kompetens avser att expandera markant med på lång sikt bevarade marginaler. Företaget har en växande kärnmarknad. Kommunala fastighetsbolag äger idag fastigheter om ca SEK 500 miljarder. 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 aktörer som Fasticon Kompetens.

Genom förvärvet får AJA Holding tillgång till ett i branschen omfattande nätverk. Detta nätverk kan stötta AJA Holdings nuvarande verksamhet likväl som det kan ge upphov till nya fastighetsförvärv för AJA Holding.

Ombildning till bostadsrätt

En fastighet med 27 lägenheter på Tingsvägen är det första huset i området som ombildas till bostadsrätter. Närmare 93 procent av de boende i det aktuella huset var positiva till ombildningen. Under året har en bostadsrättsförening bildats och priset för fastigheten blev 35,5 mkr enligt det avtal som ingicks 29 december 2015. En avstyckning av fastigheten pågår och tillträdet beräknas ske under andra kvartalet 2016.

Ombildningen är ett första steg mot att utöka utbudet av boendeformer på Albyberget. Målet är att i framtiden kunna tillhandahålla boende med 6 alternativ på lägenheter. Nyproducerade, renoverade och orenoverade hyresrätter samt nybyggda, renoverade och orenoverade bostadsrätter. För att nå dit påbörjade AJA Holding under 2015 planeringen av 200 nya lägenheter på Albyberget i blandade upplåtelseformer. Av det befintliga beståndet kommer max 10 % av lägenheterna att ombildas.

Värdeökning av fastigheten

Enligt utförd extern värdering av Savills Sweden AB hade fastigheten per 31 december 2015 ett marknadsvärde inklusive byggrätter om 1 185 mkr. Det kan jämföras med den externa värderingen 31 december 2014 då fastigheten värderades till 1 020 mkr inklusive byggrätter. Under året har investeringar i fastigheten gjorts till ett värde av 11,2 mkr.

Intäktsökning

Hyresintäkterna ökade under 2015 med 3 251 tkr främst till följd av den årliga hyresförhandlingen av bostadshyror, där ökningen blev 1,8 procent. Ökade intäkter i fastighetsverksamheten är också

en följd av minskade rabatter samt ökad uthyrning av och ökade hyror för lokaler och parkeringsplatser. Konsultverksamheten konsoliderades i koncernen från och med den 13 maj 2015. Den bidrar med en ökad nettoomsättning om 49 337 tkr.

Flera viktiga rekryteringar

För att stärka upp vårt team inför de projekt som koncernen står inför 2016 har ett flertal nyckelrekryteringar gjorts under året. En projektchef kommer att leda arbetet med nybyggnation, stambyten och lägenhetsrenoveringar på Albyberget. En områdeschef har tagit över helhetsansvaret för förvaltningen av fastigheten på Albyberget och en koncerngemensam CFO påbörjar sin tjänst i mars 2016. CFO kommer att ansvara för att bygga upp en gemensam ekonomifunktion för både fastighets- och konsultverksamheten. I konsultverksamheten rekryterades under hösten en ny chef för region Syd som ska leda arbetet med expansion i de södra delarna av Sverige. Under inledningen av 2016 rekryteras en ny vd för Fasticon Kompetens. När denne är på plats kommer nuvarande vd Jonas Gustavsson bli koncernchef för Fasticon Kompetens-koncernen och fokusera på att leda kompetensverksamhetens tillväxtsatsningar.

Amnestiprogrammet

Det amnestiprogram som riktades till andrahandshyresgäster som hyrde utan tillstånd från hyresvärderna och som initierades i november 2014, genomfördes under 2015. Ett 40-tal hushåll hörde av sig anonymt för att få ett första svar på frågan om de förutsättningar de uppgav innebar att vi kunde tänka oss att hjälpa dem att få ett eget kontrakt eller ej. Dessa kontakter ledde till att 18 mer fullständiga ansökningar kom in och av dessa har hittills totalt 14 personer givits möjlighet att få ett eget förstahandskontrakt till den lägenhet de redan bor i. Ytterligare tre ansökningar kvarstår att hantera då förstahandshyresgästen gjort sig oanträffbar eller lämnat Sverige vilket leder till att det tar tid att avsluta förstahandskontraktet. Därefter kommer dessa tre också att få ett eget kontrakt. Endast en ansökan har vi tvingats ge avslag på då den boende visade sig ha en betalningshistorik som inte möjliggjorde ett eget kontrakt.

Amnestiprogrammet avsåg att minska otryggheten för de boende i husen och ge andrahandshyresgäster som levt i rädsla för att bli av med sin bostad en chans till en stabil tillvaro. Programmet avsåg även att reducera risken för eventuella skador i lägenheterna inte anmäls utan istället förvärras, med syfte att åstadkomma sänkta förvaltningskostnader. Genom att komma till rätta med andrahandsuthyrningarna får också de som står i bostadskön en bättre chans att få en bostad. Programmet har tagits emot positivt av såväl boende, kommun och media som av andra fastighetsbolag.



ETT UTMÄRKT 2015 OCH TILLFÖRSIKT INFÖR FRAMTIDEN

I skrivandes stund har det gått ungefär tre år sedan vi för första gången tittade närmare på det som numera är våra fina fastigheter på Albyberget. Drygt två år har passerat sedan vi förvärvade dem och det är lite mer än ett år sedan vi marknadsnoterade bolagets aktier på First North. Det har varit mycket händelserika år.

Att jag skrev "tittade närmare" och inte "för första gången såg våra fastigheter", beror på att jag redan sett dem tidigare. Flera gånger. Eller rättare sagt massor av gånger. Och det har säkert även de flesta läsare av dessa rader. Närmar man sig Stockholm söderifrån på E4 så är våra fastigheter högt uppe på Albyberget det första man ser av storstaden Stockholm. Och man är inte ensam. Varje dag passerar flera tusen människor berget och under ett år hinner miljoner individer passera Botkyrka och Alby.

Botkyrka vars devis är "Långt ifrån lagom", har nu i samarbete med Skanska beslutat sig för att bygga en ny infart till Botkyrka Norra. Infarten som passande nog kommer att heta Södra Porten, kommer att medföra att resenärer via bil och buss kommer få en betydligt enklare infart till industri- och handelsområdet Eriksberg, samt till friluftsområdet Hågelby. Det är kommunens plan att just dessa tre områden och kanske framförallt Hågelby ska bli attraktiva områden för kommers och fritidsaktiviteter.

Det sjuder av aktivitet i Botkyrka, positiv aktivitet. Under de tre år som vi varit verksamma i kommunen har vi sett hur områdets attraktivitet ökat markant.

Det sjuder av aktivitet i Botkyrka, positiv aktivitet. Under de tre år som vi varit verksamma i kommunen har vi sett hur områdets attraktivitet ökat markant. Inte minst avspeglar det sig i allt högre bostadsrättspriser, men också efterfrågan på mark har ökat betydligt. Vi kan konstatera att våra bostäder och vår mark har ett ypperligt strategiskt läge och stort värde för den expanderande kommunen.



Mikael Ahlström, styrelseordförande

Även uppe på berget kommer aktivitetsnivån att öka. Byggbolaget Titania kommer att bygga 670 bostäder, uteslutande bostadsrätter i nära anslutning till våra fastigheter. Även vi i AJA Holding har bokstavligen högtflygande planer på nya bostäder. Vi kommer nämligen bland annat att försöka bygga på taken till våra existerande fastigheter och planerar att satsa på både hyres- och bostadsrätter. Vårt mål är att inom de båda upplåtelseformerna kunna erbjuda våra nuvarande hyresgäster, eller de som vill bo på berget, ett utbud av orenoverade, renoverade samt nya lägenheter.

Mer om vår nyproduktion, planerade renoveringar och inte minst om de duktiga människor vi knutit till oss, kan ni läsa om längre fram i årsredovisningen.

Året som gick innebar också ett förvärv, eller snarare ett partnerskap, som nog fick en och annan intressent att höja på ögonbrynen.

Under april och maj månad förhandlade vi med Sveriges duktigaste fastighetsrådgivnings- och kompetensförsörjnings-

företag Fasticon Holding, att vi, tillsammans med Jonas Gustavsson, vd för Fasticon Kompetens, skulle kunna köpa ut dotterbolaget och ändå fortsätta ett nära samarbete med Fasticon Holding. Så skedde också, till gagn för alla parter.

Med Jonas Gustavsson har vi fått in en stor entreprenör i koncernen och vi ser flera intressanta möjligheter att utveckla Fasticon Kompetens inom dess nuvarande kärnområde – kompetensförsörjning både avseende nyrekryteringar samt interimsuppdrag. Vi ser också möjligheter att tillsammans utveckla bolaget och expandera till fler områden utöver dagens fokus på fastighetsförvaltning.

Under året har vi tittat på ett antal andra förvärv, primärt hyresfastighetsområden, men dragit slutsatsen att prisnivåerna nu nått sådana höjder att det är svårt att räkna hem dem.



Vi vet naturligtvis inte vad framtiden har att ge, men vi gräver gärna där vi står. Vi gillar verkligen Botkyrka och gör gärna fler affärer i kommunen.

Naturligtvis är vår primära tillgångsklass hyreshusfastigheter, med stabila kassaflöden, en mycket attraktiv tillgångsklass, speciellt om räntorna fortsätter att hålla sig på nuvarande exceptionellt låga nivåer. Det är dock bara en fråga om när, inte om, räntorna kommer att höjas. För koncernens del är det viktigt att ha både en god likviditet samt låg nettoskuldsättning när den dagen kommer. För den kommer.

Vi vet naturligtvis inte vad framtiden har att ge, men vi gräver gärna där vi står. Vi gillar verkligen Botkyrka och gör gärna fler affärer i kommunen. Det är ett entreprenöriellt och modigt team som driver kommunen, och även om kommunstyrelsens ordförande, den synnerligen kompetenta Katarina Berggren övergått till rikspolitiken, så finns det en fin återväxt av duktiga politiker och tjänstemän i Botkyrka. På samma sätt som vi är ledsna över att Katarina Berggren slutar så är vi glada för att Ebba Östlin tagit över. Vi ser mycket fram emot ett fortsatt gott samarbete med Botkyrka kommun under den nya ledningen.

Samtidigt är vi opportunisterna. Får vi möjlighet till att förvärva fler fastigheter gör vi gärna det. Vi håller oss gärna i vårt närområde och Botkyrka kommun men är inte främmande för att förvärva i andra delar av Sverige.

Vi kommer också aktivt att medverka till att utveckla Fasticon Kompetens som varje år, även det, genererat ett mycket gott kassaflöde.

Under de senaste två åren har vi adderat flera duktiga personer till bolaget och står nu synnerligen väl rustade att hantera nybyggnationer, påbyggnader, renoveringar, förvärv samt allehanda finansiella transaktioner.

Jag ser framtiden an med tillförsikt, men tänker ofta på vad min gamle professor brukade säga, "There ain't no such thing as a free lunch" – i slutändan är det bara hårt arbete som gäller.

Tack till våra hyresgäster, klienter, rådgivare, banker och andra leverantörer som gör ett bra jobb, och sist men inte minst tack till besättningen på berget och bolagets styrelse för ett utmärkt 2015.

Botkyrka den 30 mars 2016,

Mikael Ahlström,

Styrelsens ordförande

PIONJÄRANDA OCH SMÅSKALIGHET PRÄGLAR VÅRA VERKSAMHETER

Det första året för AJA Holding som marknadsnoterat bolag är över och likaså det andra året som förvaltare av området Albyberget. Samtidigt som vi växt snabbt präglar fortfarande pionjärandan och det småskaliga hela verksamheten.

Engagemang som en del av affären

2014 var alla utom en person nya på jobbet! Det som utmärkt det gångna året är att vi ordentligt börjat hitta formerna för vårt arbete. Allt går smidigare och stabiliteten i vår verksamhet är på en helt annan nivå än den var när vi tog över förvaltningen från den förra ägaren. Nu kan vi istället förbättra och slipa på det vi gör bäst. Där kommer också förvärvet av Fasticon Kompetens konsultverksamhet in i bilden.

Att vara rätt bemannade blir en allt viktigare fråga för många företag och är en stor utmaning i fastighetsbranschen, så även för oss. Fasticon Kompetens har ett öra mot marknaden och kan stötta fastighetsverksamheten i utformandet av HR-strategier och med att hitta rätt personer till våra team när vi gör nya affärer. För Fasticon Kompetens blir det en styrka att ha ett fastighetsbolag i koncernen.

Den här organisationen sticker faktiskt ut på så sätt att det finns en genuin vilja att göra gott. Både som en del av affären men också som ett personligt engagemang hos alla som jobbar här.

Engagemanget för området Albyberget och de boende är stort hos oss. Den här organisationen sticker ut på så sätt att det finns en genuin vilja att göra gott. Både som en del av affären men också som ett personligt engagemang hos alla som jobbar här. Det här är fortfarande ett litet företag och det finns en stark vi-känsla i kulturen. Huvudkontoret, lokalkontoret och KundCenter finns i en och samma lokal vilket bidrar till att alla hjälps åt.



Mattias Tegelfjord, vd

Innovation och entreprenörsanda i en expansiv fas

Det finns stor plats för enskilda medarbetare att förverkliga sina idéer hos oss. Korta beslutsvägar och en kultur som uppmuntrar till nya idéer gör att förslag kan bli till handling snabbt. Ett exempel på det är vårt arbete med CSO – Corporate Social Opportunity. Varje år avsätter vi minst en miljon kronor på idéer, verksamheter, program och lokaler som vi utvecklar i samråd med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala entreprenörer och andra engagerade aktörer. Vårt sociala engagemang syftar till en långsiktig positiv utveckling i hur boende upplever och hur omvärlden ser på Albyberget. Idéerna kommer från boende och lokala aktörer och vi är den katalysator som får det att hända. Arbetet leds av vår Chief Social Officer.

I år har vi bland annat stöttat Botkyrka Kvinnoverksamhet, lokala entreprenörer och byggt en konstgräsplan på området. Vi har sponsrat aktiviteter för barn och ungdomar under skolloven och vi har även varit med och stöttat nystartade föreningen Alby Cricket Club som blev ett av Sveriges bästa

lag 2015. Grattis till er och grattis även till Azam Khalil, initiativtagare till Alby Cricket Club och vald till årets spelare 2015 i Sverige!

Nu satsar vi på systematisk lägenhetsrenovering i våra befintliga byggnader, nyproduktion av bostäder och vi söker även aktivt efter nya förvärv. Vi ser möjligheter att åtminstone kunna uppföra 200 nya bostäder på egen mark där vi redan har en befintlig detaljplan. Vår infallsvinkel till nybyggnationen är inte att maximera antalet bostäder på berget utan att skapa en levande och långsiktigt attraktiv stadsdel med ett varierat utbud av boendialternativ. En boendedialog har inletts med existerande hyresgäster, bland annat i vår nyinrigda dialoglokal Rådslaget som är en plats för samtal mellan Mitt Alby, boende och lokala aktörer kring nybyggnation, renoveringar och framtiden. Vår målsättning är att starta produktionen under 2016. För att driva det arbetet har vi anställt en projektchef som påbörjade sin tjänst i mitten av januari.



Nu satsar vi på systematisk lägenhetsrenovering i våra befintliga byggnader, nyproduktion av bostäder och vi söker även aktivt efter nya förvärv.

Att sedan några månader tillbaka ha Fasticon Kompetens stora kunnande och nätverk med oss kommer att ge ytterligare en skjuts till vår förmåga att kunna genomföra den vision vi satt för verksamheten. Konsultverksamheten är precis som fastighetsverksamheten inne i en expansiv fas. Fasticon Kompetens har haft en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 27 procent sedan starten 2008 och är idag den största aktören i sin bransch. Målsättningen är att etablera sig på fler orter och eventuellt även bredda verksamheten till hela samhällsbyggnadssektorn. Jag ser fram emot att börja jobba fullt ut med det starka koncept och varumärke som Fasticon Kompetens är redan idag men framförallt att få vara med och utveckla konsultverksamhetens fulla potential.

Långsiktighet och stabilitet nyckel under 2016

Den 22 december 2015 firade AJA Holding ett år som listat på Nasdaq First North. Aktien har haft en positiv utveckling under den här perioden och handlades den sista marknadsdagen 2015 för över 75 kr. Det beror dels på marknadens utveckling men visar också på ett högt förtroende för vårt arbete och framtidsutsikterna för vårt bolag.

För 2016 kommer vi att jobba för att integrera konsultverksamheten allt mer i existerande strukturer, bland annat har en koncerngemensam ekonomifunktion etablerats. Verksamheten är inne i en förändrings- och utvecklingsfas och det pågår ett internt arbete med att säkerställa processer och rutiner samt bygga organisation.

Fler gemensamma strukturer kommer att utformas under året för att vi fullt ut ska kunna dra nytta av varandras kunskaper, nätverk och varumärken.

Konsultverksamheten går starkt framåt med en hög ordergång som påverkar både omsättning och resultat positivt. Även fastighetsverksamheten har ett bra år bakom sig och koncernens totalresultat för 2015 blev 134,7 mkr varav resultatet från verksamheten exkluderat värdeförändringar och förvärvskostnader var 16,2 mkr. Fortsatt låga marknadsräntor, värdeförändringar och ett starkt resultat från verksamheten bidrar till en god utveckling för företaget.

Med anledning av AJA Holding koncernens starka finansiella position och kommande investeringsmöjligheter avser AJA Holding att under kommande kvartal göra en översyn av koncernens finansieringsstruktur och därvid undersöka möjligheterna för refinansiering av koncernens utestående obligationslån.

Jag ser fram emot ett riktigt spännande och händelserikt 2016!

Botkyrka den 30 mars 2016,

Mattias Tegefjord,
Verkställande direktör

MARKNADEN

AJA Holding verkar inom två olika marknader, bostadsmarknaden i Botkyrka och strategisk kompetensförsörjning för fastighetsbranschen i hela Sverige.

Botkyrka kommun är en del av Sveriges snabbväxande huvudstadsregion. Trycket på bostäder är mycket högt i regionen och Botkyrka är inget undantag. En stor befolkningstillväxt i hela Stockholm i kombination med brist på mark i innerstan ökar intresset bland privata investerare för de omkringliggande kommunerna.

Stockholms län bedöms ha ungefär 2,65 miljoner invånare år 2030, vilket motsvarar en nettoökning med över 30 000 personer per år från dagens invånarantal. Bostadsproduktionen har under många år inte lyckats hålla jämn takt med befolkningsökningen och det har skapat ett stort efterfrågeöverskott i hela regionen. Det behövs med andra ord byggas mycket under de kommande åren för att möta efterfrågan.

Bostadsmarknaden

Att hitta en bostad i Stockholm är svårt. Antalet bostadssökande i Bostadsförmedlingen i Stockholm uppgick till drygt 516 000 under slutet av 2015 och den genomsnittliga väntetiden för en bostad var över sju år. Efterfrågan på både bostadsrätter och hyresrätter ökar samtidigt som nyproduktionen hittills har haft svårt att möta behoven.

I Botkyrka kommun är Botkyrkabyggen, kommunens allmännyttiga bostadsaktiebolag, den helt dominerande aktören och äger nästintill 80 procent av alla hyresbostäder i Botkyrka. En mindre aktör är HSB som, utöver hyresrätter, även har bostadsrätter i Botkyrka. Alby och närliggande områden är till stor del dominerat av hyresrätter. Efterfrågan på andra boendeformer är stor.

År 2014 var första året som andelsägarrätter dök upp på Botkyrkas bostadsmarknad. Andelsägarmetoden gör det möjligt för hyresgäster att bli delägare i fastigheten och få dispositionsrätt till en lägenhet utan bostadsrättens krav på majoritet. Att "äga" sitt boende innebär med denna boendeform att man köper en andel i hela fastigheten och får dispositionsrätt till den aktuella lägenheten.

De största fastighetsägarna i Stockholmsområdet är de allmännyttiga bostadsbolagen, till exempel Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder. Andra stora fastighetsägare är Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) samt de privata bostadsbolagen Einar Mattsson, Wallenstam, Wallfast, Stena Fastigheter och Byggnadsfirman Olof Lindgren. Andra aktörer som agerar i vårt segment är Victoria Park, Willhem och D. Carnegie & Co.

Fastighetsmarknaden

Efter en trög inledning av 2015, när transaktionsvolymen under det första halvåret var 3 procent lägre än under motsvarande period 2014, ökade transaktionsvolymen under det tredje kvartalet. Därpå följde en avmattande avslutning på transaktionsåret jämfört med 2014. Totalt sett gjordes avslut i fastighetsaffärer om totalt 152 miljarder kronor under 2015. Detta är ungefär 6,7 procent lägre än 2014, men det är historiskt sett likvärdigt en mycket hög omsättningssiffra långt över det historiska genomsnittsvärdet. Alla segment av fastighetsmarknaden har haft en hög omsättningsvolym under året och handelsfastigheter har haft den högsta transaktionsvolymen sedan åren före finanskrisen.

Riksbankens fortsatt mycket låga styrränta har ökat intresset för att söka sig från räntebärande placeringar och istället placera pengar på börsen. Det ökade intresset har lett till stigande börskurser och ökat antal börsintroduktioner. Det stora inflödet av kapital från institutionella fastighetsägare i kombination med de noterade fastighetsbolagens förbättrade möjligheter till finansiering har lett till att pressa direktavkastningskraven nedåt under året. När det gäller fastigheter i A-läge i svenska storstäder är avkastningskraven nere på historiskt låga nivåer. Som en följd av detta söker sig investerare allt längre utanför stadskärnan i jakt på intressanta fastigheter till rätt pris. Detta har skapat en hård konkurrens vid försäljningar av fastigheter även i lägen som tills helt nyligen ansågs som relativt oattraktiva och så länge detta stora intresse av att placera kapital i fastigheter består ges sämre förutsättningar att förvärva fastigheter till ett rimligt pris. Allt fler investerare och fastighetsägare satsar till följd av detta istället på ny- och ombyggnationer då utvecklingen på marknaden gjort dessa alternativ mer attraktiva relativt alternativet att förvärva fastigheter. Så väl den höga transaktionsintensiteten som den ökade viljan att arbeta med byggprojekt av olika slag medför dock en ökad rotation på arbetsmarknaden och ett ökat behov av att anställa, utveckla och behålla rätt personal vilket sannolikt ger fler affärsmöjligheter för Fasticon Kompetens.

Rekryterings- och bemanningsmarknaden

För fastighetsbranschen är rekrytering och kompetensförsörjning nyckelfrågor. Företagen måste i större utsträckning än vad som sker idag långsiktigt och strategiskt bygga sina varumärken för att locka till sig och behålla kompetent personal. En viktig del är att de erbjuder kompetensutveckling och att personalen känner att företagen satsar på dem. Kompetensutveckling är dessutom viktigt för hela branschen. Det finns idag ett stort gap mellan den reella kompetensen i branschen och var kompetensnivån bör ligga. Andra frågor som är viktiga

är jämställdhet och mångfald. Bolag som har en tydlig strategi kring de här frågorna är mer attraktiva för alla och för branschen är det viktigt att i högre utsträckning än idag attrahera kvinnor och utrikes födda, med tanke på den rådande kompetensbristen.

För fastighetsbolag finns på några års sikt två stora och troliga förändringar att rusta sig för: högre räntor och starkt minskad avdragsrätt för räntekostnader. Skulle dessa utvecklingar realiseras kommer det ökade behovet av rådgivning och att attrahera och behålla rätt kompetens ytterligare skyndas på. Inte enbart ekonomi-/finansfunktioner skulle behöva förstärka kompetensen, samtliga delar av organisationerna skulle komma behöva bli effektivare för att minska effekterna av förändrade marknadsförutsättningar.

Att det är arbetstagarens marknad leder även till att många erfarna chefer och specialister väljer att starta eget och arbeta som konsulter, en trend som på sikt kan förändra arbetsmarknaden vad gäller specialistkompetens. Marknadsläget gör att lönerna stiger. I dagsläget är lönerna högre på fastighets- sidan än på bygg- och entreprenadsidan.

Tillväxt i branschen

Rekryterings- och bemanningsföretag är en viktig del av svensk arbetsmarknad. Enligt organisationen Bemanningföretagens statistik var tillväxten i omsättning för den svenska bemanningsbranschen 15,9 procent under det tredje kvartalet 2015 jämfört med samma period föregående år. Under de första och andra kvartalen 2015 var omsättningsstillväxten 10,6 procent respektive 15,8 procent.

Personalomsättningen i fastighetsbranschen har ökat markant under de senaste åren, från runt fem procent per år till över tio procent enligt en undersökning genomförd av Fasticon Kompetens. Det högtryck som råder inom fastighetsmarknaden avspeglar sig också i konkurrensen om personalen. Enligt Bemanningföretagen ökade omsättningen inom området rekrytering med 30,1 procent under tredje kvartalet 2015 jämfört med samma period året innan. Tjänster inom området uthyrning ökade också med 16,5 procent jämfört med föregående år.

Sveriges södra delar upplevde starkast tillväxt under det tredje kvartalet enligt Bemanningföretagen. Omsättningsökningen i Södra Sverige var 29,1 procent jämfört med motsvarande period i fjol. Stockholm hade en tillväxt på 6,3 procent och Västra Sverige ökade med 24,3 procent.



FASTIGHETSVERKSAMHETENS FYRA BEN

AJA Holdings helägda dotterbolag Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) äger samtliga aktier i Mitt Alby AB. Mitt Alby äger och förvaltar en fastighet på Albyberget i Botkyrka. Mitt Albys verksamhet tar sin utgångspunkt i fyra grundläggande områden som vi kallar för verksamhetens fyra ben. Vi strävar efter att tänka nytt och ta tillvara den kunskap som finns hos våra anställda, boende och andra aktörer för att alltid hitta bästa möjliga lösning. Varje ben är lika viktigt och för att Mitt Alby ska utvecklas i rätt riktning behöver vi en balans där alla fyra ben är lika prioriterade och samspelar.

1. KOMMUNIKATION

För Mitt Alby som relativt nytt fastighetsbolag i Botkyrka är en fungerande dialog med alla aktörer av extra stort värde. Att ta tillvara på de boendes åsikter och önskemål kring husen och området tror vi är bästa sättet att säkra ett långsiktigt attraktivt och levande bostadsområde.

Vi uppmuntrar också till dialog med det lokala föreningslivet, kommunen och andra samhällsaktörer som, liksom vi, strävar efter att utveckling, innovation och tillit mellan grannar och kollegor ska präglade Albyberget och Botkyrka kommun.

2. FÖRVALTNING

Mitt Albys företagskultur präglas av korta beslutsvägar, öppenhet och ett obyråkratiskt förhållningssätt till det dagliga arbetet. Medarbetarna har ett långtgående delegerat ansvar med de boende i fokus. Vi har arbetat mycket med att hitta rätt personer till vår organisation. Vår övertygelse är att Mitt Albys organisation måste spegla den miljö vi befinner oss i. Genom att kontoret är beläget i bostadsområdet och genom att vi rekryterar en stor del av personalen på plats märker vi att vi får en större förståelse, trovärdighet och acceptans i närmiljön.

De kundnöjdhetsmätningar som vi genomfört ligger till grund för utformandet av vårt serviceerbjudande. Sofistikerade fastighetssystem ger oss detaljerad statistik och möjligheter att hantera felanmälningar och annan kundservice professionellt och precist. Vårt sätt att arbeta och de verktyg vi använder ger oss möjlighet att leverera med maximalt fokus på hyresgästerna och minimal administrativ insats.

3. SOCIALT ENGAGEMANG

Det är människorna som bor på Albyberget som är själva grunden till platsens inneboende potential. Att främja goda kontakter och interaktion grannar emellan ligger Mitt Alby varmt om hjärtat. Vi uppmuntrar goda idéer och är inte rädda för att pröva nya vägar. Genom en förbättrad boendemiljö, ökad trygghetskänsla och social gemenskap, hållbarhetstänk samt ett ökat antal arbetstillfällen vill vi lyfta Albyberget till en ännu bättre plats att leva på och en ännu bättre miljö att verka i.

Vårt sociala arbete kallar vi CSO – Corporate Social Opportunity och arbetet drivs av en deltidsanställd Chief Social Officer som förfogar över en årlig budget om drygt en miljon kronor. Utöver ett rent monetärt engagemang jobbar vi också aktivt med att bygga nätverk, verka relationsbyggande och agera bollplank till organisationer och företag som vill utveckla sin verksamhet. Vi vill stödja det lokala engagemang, idéer från boende och aktörer i området för vi tror bestämt att de främsta experterna inom utvecklingen på berget är de som bor och verkar i området.

4. FINANSIERING


Koncernens finansiering sker främst i form av eget kapital, marknadsnoterade obligationer, räntebärande banklån och intjänade vinstmedel. Det egna kapital som möjliggjorde förvärvet av koncernens fastighet är tillfört det marknadsnoterade moderbolaget AJA Holding. AJA Holding äger i sin tur samtliga aktier i AJA Fastighets, som har ställt ut en marknadsnoterad företagsobligation vilken löper med fast ränta i fem år till november 2018. Under företagsobligationens löptid får inga vinstmedel utdelas från AJA Fastighets till AJA Holding. AJA Fastighets har inga egna tillgångar av betydelse förutom sitt ägande av samtliga aktier i Mitt Alby. Mitt Alby äger koncernens fastighet och har för att finansiera förvärvet av denna upptagit ett banklån med fastigheten som pant och därutöver emitterat aktier till sin moder AJA Fastighets. Den kombinerade juridiska och finansiella strukturer som etablerades för att förvärva fastigheten på Albyberget var den första i sitt slag i Sverige.

Förvärvet av Fasticon Kompetens under 2015 har finansierats med egna likvida medel, tillskott och lån från tillkommande delägare samt banklån.

1. KOMMUNIKATION

Att förvalta ett bostadsområde handlar om mer än att bara ta hand om husen. För att de boende ska trivas är en fungerande och kontinuerlig dialog oss emellan oerhört viktig.

Vår kommunikation bygger på närhetsprincipen. Vi är fysiskt närvarande i form av vårt kontor och KundCenter som är beläget i en av våra fastigheter på Albyberget. Vi är också nära våra boende eftersom att ungefär hälften av vår personal bor på Albyberget eller i närområdet. Det nätverk som dessa personer har bland våra hyresgäster och vår dagliga kontakt med de boende på Albyberget underlättar vår förståelse för det som sker i området. Mitt Albys medarbetare talar sammanlagt 15 olika språk och det är en stor fördel i kontakten med våra hyresgäster.

 Att förvalta ett bostadsområde handlar om mer än att bara ta hand om husen. För att de boende ska trivas är en fungerande och kontinuerlig dialog oss emellan oerhört viktig.

Vårt KundCenter

Vi träffar och pratar med våra hyresgäster varje dag. Kundcentret som vi etablerade på Albyberget när vi tog över förvaltningen har haft en stor betydelse för det jobb vi gjort för att etablera goda kontakter med våra hyresgäster. Vi har dagligen besök och upplever att många uppskattar att vi är så tillgängliga.

Det är också viktigt för oss att hela fastighetsverksamheten sitter samlad och att såväl högsta ledning och stabsfunktioner som förvaltningsledning och yrkesarbetare finns på en och samma plats. När vårt KundCenter är öppet står även dörren oftast öppen till vårt kontor för de som vill besöka oss.

Levande dialog

Vår pågående dialog med de boende är särskilt viktig då förändringar i området planeras. Inför den konstgräsplan som byggdes i år har de boende erbjudits möjlighet att rösta om de ville att planen skulle byggas på deras gård eller inte. Under inledningen av 2016 ska flera möten hållas för att informera och ta in de boendes åsikter om nybyggnadsprojekt som planerar att startas upp under året.

SAGT OM MITT ALBY



Katarina Berggren, ordförande kommunstyrelsen i Botkyrka kommun 2004 – 2015.

Katarina Berggren var med i processen när bostadsområdet på Albyberget skulle säljas. Hon har varit ordförande i Botkyrkas kommunstyrelsen i elva år och känner väl till de möjligheter och utmaningar som ett fastighetsbolag behöver hantera i Botkyrka.

”Vi kan konstatera att våra förväntningar på Mitt Alby har infriats. Företaget lever upp till att vara en engagerad lokal aktör som bidrar till hela Albys utveckling. Det är en proffsig organisation och ledningen är mycket tillgänglig. För en kommun är det viktigt att dialogen med fastighetsägare är god och det är den i detta fall. Sedan är det väldigt bra för hyresgästerna och kommunen att Mitt Alby har sitt lokalkontor i bostadsområdet”, säger Katarina.

Vi vill att det stora nätverk som Mitt Alby har kommer fler till nytta och framförallt bidrar till att stärka Botkyrka och dess invånare. Därför jobbar vi aktivt med deltagande i olika grupper och genom att uppmuntra människor att kontakta oss om de behöver ett bollplank eller om de vill få hjälp att ta en idé vidare.

Rådslaget - Mitt Albys framtidsverkstad

I dialoglokalen Rådslaget på Rådsmansbacken 5, som invigdes den 17 december 2015, har vi skapat en plats där de boende, Mitt Alby och andra lokala aktörer kan mötas och diskutera, genomföra workshops och aktiviteter och arrangera utställningar. Rådslaget är en framtidsverkstad där vi tillsammans kan fantisera om Albybergets framtid och ta del av platsens historia.

Rådslaget är belägen i ett upprustat cykelrum på ca 60 kvm och vi räknar med att lokalen kommer hållas öppen flera år framåt. Utöver planerade möten hålls öppna hus för spontana besök från intresserade boende och allmänheten. Under 2015 påbörjades den första utställningen där Mitt Alby presenterar de möjligheter vi ser för nybyggnation inom befintlig detaljplanering.

Genom lokalen vill vi sänka tröskeln för samtal och uppmana till diskussion om nutid och framtid.

Tillsammans på Albyberget

För att sprida information bland de boende och berätta om vårt arbete och lokala initiativ som kan vara av intresse startade Mitt Alby 2014 det lokala hyresgästbladet som fått namnet "Tillsammans på Albyberget". Tidningen ges ut till samtliga hyresgäster två gånger om året. Vi arbetar även aktivt med hemsidan och två olika smartphone-appar för att underlätta för boende att få information och interagera med varandra. Information av extra stor betydelse översätts även till flera språk innan det delas ut, för att ge en större genomträngning bland de boende.

SAGT OM MITT ALBY



Karin Lekberg, verksamhetschef på Subtopia

De 15 000 kvm som Subtopia förfogar över är fördelade över sju olika byggnader och utgör ett kreativt kluster. Subtopia är en del av det kommunala aktiebolaget Upplev Botkyrka och ett centrum för artister, filmproducenter, cirkuskompanier, ideella föreningar och andra kreatörer.

"Ibland stannar jag upp och förvånas över att den här platsen finns och får existera. Subtopia är ett hjärta i regionen och är Europas enda center i sitt slag som jobbar med klusterutveckling som idé och spänner över många olika branscher. Vi brukar säga att vi är en av de fyra cirkusmetropolerna med Cirkus Cirkör som regional institution, utbildningar, ett 20-tal kompanier, festivaler, scen och residensverksamhet", säger Karin.

Mitt Alby har sedan starten av sin verksamhet tillsammans med Subtopia byggt upp ett samarbete där nätverk, kunskaper och diskussioner ligger till grund för ett pågående utbyte.

"Det viktiga för oss är att etablera långsiktiga relationer och att vi som båda är lokala aktörer hjälper varandra att göra saker tillsammans som är bra för Albyborna. Ett exempel på samarbeten är exempelvis våra aktiviteter för barn och ungdomar under skolloven. Många ungdomar som bor på Albyberget tar del av verksamheten och får tillgång till roliga och utvecklande aktiviteter när skolan är stängd", säger Karin.

För Subtopia är en av utmaningarna att växa och kunna erbjuda plats till alla de som vill ansluta sig till verksamheten. Man jobbar också kontinuerligt med att stötta de inblandade i frågor kring hållbarhet och samhällsnytta.

"Vi kombinerar gärna det kommersiella och samhällsnyttiga men driver aldrig rent kommersiella projekt som inte har någon uttalad samhällsnytta. Att jobba med Mitt Alby upplever vi har funkat bra. Kommunikationen har varit otvungen, enkel och lätt. Vi delar samma värdegrund och bygger en långsiktig relation där vi fokuserar på det vi har gemensamt och arbetar i projekt där vi tillsammans kan skapa positiva samhällseffekter, säger Karin.

2.FÖRVALTNING

Mitt Albys bostäder ligger vackert belägna på en höjd ovanför Alby centrum. Med milsvid utsikt från många av lägenheterna och natursköna omgivningar är förutsättningarna goda för området.

Den fastighet som Mitt Alby förvaltar består av 24 byggnader med 1 302 bostäder och 179 lokaler (varav 162 mindre lagerutrymmen). Total uthyrningsbar area är 107 231 kvm. Byggnaderna uppfördes under åren 1971 – 1973 och dessa och bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett område med flerfamiljshus inom miljonprogrammet. Utöver byggnaderna har koncernen byggrätter motsvarande 22 409 kvm bruttoarea (så kallad BTA) på fastigheten.

Lokal förankring

Vårt kontor och KundCenter är beläget i en av våra fastigheter på Albyberget. Under året har vi påbörjat arbetet med att utöka kontorets yta genom att ta en intilliggande lägenhet i anspråk. Det har vi gjort för att kunna förbättra vårt arbetssätt och öka funktionaliteten i vårt kombinerade KundCenter, lokal- och huvudkontor.

Vi ska alltid vara tillgängliga för de boende. Det öppna kontoret och den snabba responsen vid problem har också gett resultat i form av positiva omdömen från våra hyresgäster om tillgängligheten. Felanmälan kan idag också göras smidigt via en smart-phone-app, via telefon, vår hemsida eller genom att besöka vårt KundCenter. På sikt tror vi att vi kan förminska slitage och skadegörelse på fastigheten. Boende som trivs tar hand om sitt område och bidrar positivt till atmosfären.

Mitt Albys bostäder ligger vackert belägna på en höjd ovanför Alby centrum. Med milsvid utsikt från många av lägenheterna och natursköna omgivningar är förutsättningarna goda för området.

Mitt Albys organisation präglas av korta beslutsvägar. Medarbetare uppmuntras att ta egna initiativ och har ett stort mått av medbestämmande. Vi tror att en organisation med medarbetare som ges möjlighet att växa i sina roller och har ett stort inflytande över sitt arbete också levererar bättre förvaltningsresultat. En områdeschef ansvarig för Albyberget rekryterades under hösten 2015. Tanken är att områdeschefen har ett helhetsgrepp över alla förvaltningsfrågor relaterade till området och på så sätt kan styra organisationen mot ett allt tydligare och mer kundinriktat serviceutbud. Den nyskapade tjänsten kommer också leda till att vd avlastas i sitt dagliga arbete.

SAGT OM MITT ALBY



Ulf Nyqvist, vd för det kommunala fastighetsbolaget Botkyrkabyggen som tidigare ägde och förvaltade husen på Albyberget.

”Det var en lång process i samband med försäljningen. Vi var noga med att vi ville ha en långsiktig köpare med ambitioner utöver att bara förvalta husen. Det tycker jag att Mitt Alby har levt upp till. Företaget har på kort tid engagerat sig mycket i Alby och närområdet och det känns positivt att man försöker hitta nya möjligheter till sociala projekt”, säger Ulf.

Försäljningen av husen på Albyberget var den första riktigt stora fastighetsaffären som Botkyrka kommun gjort men man hade en del erfarenheter i bagaget från mindre transaktioner i kommunen.

”Vi ville undvika tidigare misstag och behövde en långsiktig partner som även tog sig an de sociala frågor som existerar i området. Fastighetsägaren får ofta en väldigt viktig roll och har man inte ambitionen att ta sig an alla aspekter av området så ökar det risken att man helt enkelt säljer fastigheterna vidare och det skapar osäkerhet och instabilitet för de boende”, säger Ulf.

För Botkyrka kommun ligger utmaningen i bostads-situationen framförallt i att rusta upp det befintliga beståndet bostäder samtidigt som de som bor där ska kunna ha råd att bo kvar. Samtidigt finns det också ett tryck på att få fram bygga nytt och där kan både Botkyrkabyggen och Mitt Alby spela en roll.

”Affären på Albyberget gav oss ett riktmärke för värderingen av vårt bestånd. Vi märker att det finns ett intresse från privata bolag att komma in i Alby och det är positivt för området”, säger Ulf.

Fokus på kundnöjdhet

Det sista kvartalet 2014 genomfördes en kundnöjdhetsmätning och under 2015 har företaget jobbat med att ta sig an de områden som undersökningen visade behöver förbättras. Bland annat anställdes egen städpersonal för att förbättra kvaliteten på städningen. För att vi kontinuerligt ska kunna utvärdera vårt arbete har en kundnöjdhetsmätning genomförts även i år. Enkäten går ut till hälften av alla hushåll vilket innebär att varje hushåll får enkäten vartannat år. Medarbetarna i Mitt Alby gör tillsammans en analys av enkäten och identifierar förbättringsidéer som kan göra de boende mer tillfreds och dessa sammanfattas sedan i en handlingsplan. De boende informeras sedan om vilka åtgärder företaget avser genomföra innan nästa kundnöjdhetsmätning genomförs i slutet av 2016.

I mätningen som genomfördes i slutet av 2015 visades de största förbättringarna jämfört med föregående år vara inom kategorierna boendes uppfattning av hyresvärdens tillgänglighet, städning i husens allmänna utrymmen och skötsel av utemiljön. Områden som försämrats under samma tidsperiod är de boendes känsla av att få hjälp när det behövs samt trygghet i området. De boendes upplevelser av berget och boendemiljön har utvecklats positivt och i jämförelse med den förra fastighetsägarens mätning 2013 har Mitt Alby höjt nöjdheten på flera punkter.

Ungefär 85 procent av de boende rekommenderar Mitt Alby som värd och förvaltare idag jämfört med ungefär 76 procent 2013. 75 procent kan också rekommendera andra att flytta till området jämfört med 67 procent 2013.

Mitt Albys ambition vid renoveringar är alltid att de som bor i husen ska ha råd att bo kvar. I de fall vi gör renoveringar avser vi erbjuda boende möjligheten till ett minimalalternativ likaväl som nyproduktionsstandard.

Avloppsstammarna i fastighetens byggnader är från byggåret och kommer inom några år att behöva börja bytas ut eller relinas för att kunna fungera på ett bra sätt långsiktigt. Vattenskadorna är dock på en låg nivå i dagsläget så bolaget avvaktar med att genomföra ett sådant arbete.

Mitt Alby vill att de boende på Albyberget ska kunna känna sig trygga när de rör sig i området. Vi har satsat mycket på utomhusmiljön. Att det är rent och fint i området skickar rätt signaler och leder till att de boende uppskattar och tar hand om sin närmiljö.

SAGT OM MITT ALBY



Stephanie Chindeh tar nästa steg i karriären inom Mitt Albys förvaltningsorganisation

”Jag började jobba på Mitt Alby i mars 2014, precis när vi tog över förvaltningen av området och oj, vad det har hänt saker sedan dess. Vi satt i en tillfällig kvarterslokal utan fungerande skrivare i början och kämpade hårt med att etablera rutiner och bygga upp allt från grunden”, säger Stephanie.

Som förvaltningsadministratör är Stephanie spindeln i nätet. För de boende är hon oftast den första kontakten både på telefon och för de som besöker kontoret.

”Jag pratar med hyresgäster dagligen. Det kan handla om att ta emot felanmälan, svara på frågor eller administrera kön till bostäder, parkeringsplatser och lokaler. Organisationen flyter på hur bra som helst nu och jag märker att det är många hyresgäster som uppskattar vårt arbete”, säger Stephanie.

Från årsskiftet har Stephanie påbörjat en ny tjänst som kundförvaltare. Det innebär att hon kommer att vara ute i området och lära känna fastigheterna.

”Jag vill höja standarden på hela området och en prioriterad fråga just nu är trygghet. Exempel på hur vi jobbar med detta är att vi planerar att till våren göra en mer omfattande beskärning av träd och buskar och förbättra utebelysningen i området. Vi kommer även successivt att byta ut nycklar mot elektroniska brickor i källarna i husen för att öka kontrollen av vem som har tillgång till utrymmena. Jag kommer också att jobba med förbättringar i lägenheterna och processen kring uppsägningar”, säger Stephanie.

3.SOCIALT ENGAGEMANG

Det sociala engagemanget är en av hörnstenarna i Mitt Albys verksamhet. Samhällsansvaret ska genomsyra alla delar av verksamheten som drivs, utvärderas och utvecklas för att alltid hålla en hög nivå.

Vårt arbete bottnar i en övertygelse om att förbättrad boendemiljö, ökad social gemenskap, trygghetskänsla och antal arbetstillfällen ger ett välmående bostadsområde. Vi vill att invånarna på Albyberget ska känna stolthet över sitt område. Välmående och stolta boende leder i längden också till en positiv utveckling av värdet på fastigheterna vi förvaltar.

Det dagliga arbetet med Mitt Albys samhällsansvar drivs av en deltidsanställd Chief Social Officer som har ett övergripande ansvar för företagets olika sociala initiativ. Vår Chief Social Officer har löpande kontakt med alla som vi anser som samarbetspartners i vårt arbete för att skapa positiv utveckling såsom boende, föreningsliv, företag, kommunen och skolan.

Fritidsaktiviteter för de unga i området

Att de barn och unga som bor på Albyberget och i Botkyrka kommun har tillgång till en aktiv, stimulerande och rolig fritid tycker vi är väldigt viktigt. Många unga i området upplever sig tyvärr sakna olika typer av aktiviteter i sin närhet. Mitt Alby har bland annat jobbat med att stötta verksamheter som efterfrågats - såsom dansundervisning - och stöttat uppstarten av andra aktiviteter som Alby MMA Center som drivs av den lokala föreningen X-Cons Botkyrka. Genom samtal med barn och unga har vi förstått vikten av närhet till aktiviteter och därför försökt etablera verksamheter på skolan.

Under skolloven har Mitt Alby jobbat tillsammans med det kommunala bolaget Subtopia och ABF för att erbjuda aktiviteter till de lediga ungdomarna. Genom dessa samarbeten har barn och unga i Alby erbjudits att testa på allt från scenminkning till cirkus och projektledning.

Vi arbetar även aktivt med att sprida information om befintliga verksamheter för att få fler att hitta dit.

Under sommaren kom den äntligen på plats - konstgräsplanen

Sedan 2014 har Mitt Alby mottagit flera förfrågningar från både barn, unga och vuxna om en konstgräsplan på Albyberget och sommaren 2015 stod den färdig. Platsen ger inte bara möjlighet för att spela fotboll och andra sportaktiviteter utan är även en mötesplats för ungdomar boende i området.

Föreningsliv skapar ökad trygghet

Ett aktivt föreningsliv ger utökade kontaktytor mellan de som bor i området. Kontakter och utbyten skapar i sin tur ökad förståelse som ger ökad trygghet. Mitt Alby stöttar och uppmuntrar lokala initiativ bland annat genom att om det är möjligt erbjuda hjälp med lokaler, agera bollplank eller stötta i allt från hur man registrerar en verksamhet till att finna mentorer.

Vi vill skapa trygghet och vill att alla ska kunna röra sig

SAGT OM MITT ALBY



Mattias Tegefjord och kommunstyrelsens ordförande Katarina Berggren på Kreativa Fondens utdelningsceremoni i kommunhuset 21 maj där årets mottagare av stöd presenteras.

Kreativa fonden stöttar lokala initiativ

Ulf Andersson Greek är ansvarig för Botkyrka kommuns initiativ Kreativa Fonden som möjliggör och synliggör idéer och initiativ hos Botkyrkabor och andra aktörer. Mitt Alby är en av bidragsgivarna till projektet.

”Mitt Alby har varit en viktig partner för oss och det finns en önskan från kommunen att fler partners ska delta i det här samarbetet på det sätt som Mitt Alby gör. Det känns som att det finns ett stort intresse och medvetenhet hos Mitt Alby kring de styrkor och utmaningar som finns i Botkyrka och att man har ett genuint engagemang utöver att bara förvalta fastigheter”, säger Ulf Andersson Greek.

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 drygt en miljon kronor till vår sociala budget. Att arbeta med CSO bygger intern stolthet och engagemang likväl som det ger boende möjligheten att vara med och påverka utvecklingen av berget. Att sätta socialt engagemang i fokus är naturligt för oss när vi driver företaget framåt.

SAGT OM MITT ALBY



Ali Khalil, ordförande i föreningen Botkyrka Konyaspor KIF

Botkyrka Konyaspor KIF är Botkyrkas lokala idrottsklubb. Med runt 1000 medlemmar och en verksamhet som sträcker sig från fotbollslekis för sexåringar, tjejlag i både fotboll och basket till A-laget i fotboll som spelar i division två i norra Svealand är klubbens insats i området stor. Ordförande i föreningen är Ali Khalil.

”Mitt Alby räddade vår satsning förra säsongen när vårt inomhusfotbollslag saknade medel att ta sig till matcher efter att ha kvalificerat sig för högsta ligan i Sverige. Vi trodde att vi skulle bli tvungna att avstå från avancemanget när Mitt Alby snabbt kunde ge oss besked om att de kunde ställa upp. Vi jobbar mycket med att utmana fördomar, driva normkritik och att engagera föräldrarna. I det arbetet uppskattar vi all hjälp vi kan få”, säger Ali Khalil.

Konyaspor har också haft möjlighet att använda sig av den konstgräsplan som Mitt Alby skapat på Albyberget. Där anordnar föreningen vad dom kallar ”Spontanidrott” på helgerna. Då finns Konyaspors ledare på plats med bollar på planen och alla som vill kan komma förbi och delta, helt gratis förstås.

”Det är ofta utanför planen som magin uppstår. Vi brukar ha många människor som spelar en stund och sen stannar kvar för att umgås. Vid sidan av planen kan man knyta nya kontakter, byta erfarenheter och ha roligt. Idrott som är öppen och tillgänglig för alla handlar om så mycket mer än bara fotbollen. Det är vårt sätt att ta ett samhällsansvar och bidra till ett bättre Botkyrka”, säger Ali Khalil.

utomhus på kvällar utan att känna oro och då kan en god grann-sämja göra stor skillnad. Utöver satsningar på gemensamma aktiviteter som jullunch och odlingskurser har också ett samarbete med föreningen X-Cons som nattvandrar i området varje fredag och lördag bidragit till att området blivit lugnare. Genom ett kreativt ljusprojekt med Svenska Miljöinstitutet IVL, Konstfack och Botkyrka kommun har även den passagen som ansetts mest otrygg på berget lysts upp extra under hela 2015.

Stöd till transitboende

Under hösten har organisationen Flyktingvolontärer Botkyrka jobbat med att mobilisera frivilliga krafter för att bistå i mottagandet av flyktingar inom Botkyrka kommun. Organisationen driver ett transitboende som fått stöd av kommunen men saknade en del utrustning där budgeten inte räckte till. Mitt Alby gick därför in och köpte tvättmaskin och torktumlare till boendet samt en bil som behövdes för att bland annat underlätta för resor till och från boendet.

Amnestiprogrammet

De två sista månaderna under 2014 utlyste Mitt Alby ett amnestiprogram riktat till andrahandshyresgäster som hyr utan hyresvärdens tillåtelse. Arbetet med amnestiprogrammet har under inledningen av 2015 varit stundtals intensivt. Totalt var det 40 andrahandshyresgäster som hörde av sig och vi kunde till slut erbjuda förstahandskontrakt åt 14 personer. Amnestiprogrammet avsåg att minska otryggheten i husen och risken för att skador i lägenheterna inte anmäls. Genom att komma till rätta med andrahandsuthyrningarna får också de som står i bostadskön en bättre chans att få en bostad.

Vid årsskiftet 2015 / 2016 inleddes ett arbete med att gå igenom hela beståndet och undersöka vem som står på kontraktet och vem som egentligen bor i lägenheten. I de fall vi upptäcker olaga andrahandsuthyrningar så kommer vi efter amnestiperioden att inleda ett arbete med att säga upp dessa kontrakt och låta de som står i bostadskön få chansen att få en bostad.

I de fall vi möter personer som hamnat i en boendekris så informerar vi dem om vilka organisationer de kan vända sig till för att få hjälp.

4. FINANSIERING

Finansiering av koncernens verksamhet sker i form av tillskjutet eget kapital, räntebärande banklån, marknadsnoterade obligationer och intjänade vinstmedel.

Moderbolag i koncernen är Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan kallat AJA Holding. Moderbolagets B-aktie är sedan den 22 december 2014 noterad på Nasdaq First North. Vid utgången av Perioden består koncernen av totalt fem bolag.

Banklån

Vid fastighetens förvärv upptog koncernen ett banklån om nominellt 465 mkr. Amortering sker löpande med 2,3 mkr varje kvartal. Per den 31 december 2015 är återstående lånebelopp 446,4 mkr. Lånet löper till 21 november 2018 och räntan är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

För begränsning av verksamhetens ränterisk har koncernen tecknat ett räntederivat. Derivatet är kopplat till banklånets volym och löptid och den finansiella innebörden är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,10 procent. Räntederivatet är inte för handel utan är att likställa med en försäkringspremie där kostnaden betalats i förskott vid avtalets ingående.

Den genomsnittliga räntan på banklånet har under perioden varit 1,73 procent (2,86) och var vid periodens utgång 1,50 procent. Fortsatt låga marknadsräntor gör att räntekostnaden för banklånet hålls på en lägre nivå än kalkylerat och får en direkt positiv påverkan på resultatet.



Finansiering av koncernens verksamhet sker i form av tillskjutet eget kapital, räntebärande banklån, marknadsnoterade obligationer och intjänade vinstmedel.

Under året har koncernens finansiering via banklån utökats med en kredit om 16,8 mkr relaterad till finansiering av förvärvet av Fasticon Kompetens. Krediten löper tillsvidare och amorteras med 800 tkr varje kvartal. Räntan är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar och var initialt 2,73 procent.

Utöver banklånet har koncernen upptagit ett aktieägarlån om 2,9 mkr från tillträdande delägare i Fasticon Kompetens. Ägarlånet löper med en fast årlig ränta om fem procent och är amorteringsfritt med senaste återbetalning 31 mars 2019.

Egna likvida medel använda för finansiering av förvärvet av Fasticon Kompetens var för AJA Holding 14,2 mkr. För koncernen innebar förvärvet ett nettoutflöde om 7,3 mkr efter avdrag för övertagna likvida medel i Fasticon Kompetens och inkluderat förvärvskostnader.

Obligationslån

Samtidigt med det ursprungliga banklånet upptog koncernen via dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) ett obligationslån om nominellt 200 mkr. Obligationen är noterad på Nasdaq First North och löper med fast ränta om åtta procent per år under fem år till den 30 november 2018.

Genomsnittlig låneränta

Genomsnittlig ränta på banklånet och obligationslånet tillsammans har under året varit 3,66 procent (4,41) och var den 31 december 2015 3,51 procent.

Nettoskuld och soliditet

Koncernens räntebärande nettoskuld var den 31 december 2015 521,1 mkr (510,4). Den synliga soliditeten uppgick vid periodens utgång till 41,7 procent (37,1).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per balansdagen till 575,7 mkr (437,9). Av detta kapital är 2,9 mkr hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Inga nyemissioner till marknaden har genomförts under året. Enligt beslut på årsstämma den 16 april 2015 har dock en riktad nyemission om 2 670 nya aktier av serie B och 1 525 teckningsoptioner genomförts till bolagets verkställande direktör som en del av dennes ersättningspaket. Aktierna tecknades till en kurs av 58 kr. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en ny aktie av serie B i bolaget under tiden från och med den 16 april 2018 till och med den 30 april 2018, till en teckningskurs om 58 kr.

RÖSTER FRÅN BERGET



Nu kan jag ha mina barn hos mig varannan vecka och det känns underbart!

Namn: Daniel
Bor: Domarebacken

För Daniel var resan till ett förstahandskontrakt lång och mödosam. Efter en separation hade han ingenstans att bo och fick under en period sova i sin bil.

”Det är svårt att hitta en lägenhet i Stockholm och i den situationen som uppstod så fanns ingen annan lösning. När jag såg en annons om att ett par sökte inneboende uppe på Albyberget så tyckte jag att det lät bra”, säger Daniel.

Det slutade med att Daniel bodde inneboende i en etta. På sommarhalvåret sov han ute på den inglasade balkongen och när vintern kom flyttade han in i köket. När paret sen fick barn och flyttade vidare till en annan lägenhet så fick Daniel bo kvar, nu som andrahandshyresgäst.

”När jag såg information om amnestiprogrammet så vågade jag först inte höra av mig till Mitt Alby. Men sen skickade jag ett brev. Jag har fem barn och det var väldigt jobbigt att inte ha ett eget boende eftersom jag inte kunde ha barnen boende hos mig och saknade dom mycket”, säger Daniel.

Efter några månader, då Daniel hade tagit kontakt med Mitt Alby och förklarat sin situation, så fick han äntligen sitt efterlängttade förstahandskontrakt i april 2015.

”Samtidigt som jag fick kontraktet så fick jag också utökat till en heltidstjänst på mitt jobb. Då kändes det som att allt vände. Nu kan jag ha mina barn hos mig varannan vecka och det känns underbart. När jag var inneboende utan lov så måste jag dåligt över det och kände mig hela tiden orolig över min situation. Nu känns allt helt fantastiskt. Den här julen var den första när jag kunde ha mina barn hemma i vårt egna boende och fira tillsammans”, säger Daniel.

När Daniel fick höra att Mitt Alby skulle ta över förvaltningen var han först emot förändringen eftersom han trodde att det skulle leda till försämringar.

”Idag kan jag konstatera att Mitt Alby har gjort ett fantastiskt arbete. De är alltid så trevliga och tillgängliga. Och jag kommer alltid att vara tacksam för att de hjälpte mig på fötter i en situation som var väldigt tuff”, säger Daniel.



Det har alltid varit lätt att kommunicera med Mitt Alby om vi undrar över något och Gerda betraktar vi som en hedersmedlem.

Namn: Mimi

Driver: Botkyrka Kvinnoverksamhet på Domarebacken.

På Albyberget har eldsjälens Mimi som driver Botkyrka Kvinnoverksamhet hittat hem. Här har organisationen en lokal som står öppen för alla att besöka.

Att hitta en lokal för verksamheten var inte lätt. Mimi letade länge och när hon kontaktade Mitt Alby och äntligen fick ett positivt svar var glädjen stor.

”Det är tack vare Gerda Larsson som är Chief Social Officer som vi fick möjlighet att använda vår lokal och jag är henne evigt tacksam. Det har alltid varit lätt att kommunicera med Mitt Alby om vi undrar över något och Gerda betraktar vi som en hedersmedlem”, säger Mimi.

Botkyrka Kvinnoverksamhet är en frivilligorganisation som hjälper de kvinnor som bor i området med allt från att skriva cv och anordna studiecirkel till råd och stöd när något i hemmet eller på andra sätt i kvinnans liv är tufft. Men det är också en social samlingsplats där dörren står öppen från morgon till kväll. Mimi och hennes kollegor lagar mat, ordnar syjutor, arrangerar utflykter och skapar ett forum där de som inte har ett jobb kan mötas på dagarna.

”På eftermiddagarna brukar många barn också komma hit efter skolan. De tycker om att ha någonstans att vara och här hos oss är det en positiv stämning och lugnt och skönt för barnen”, säger Mimi.

Det är alltför många som söker sig till organisationen och även män är välkomna även om man i första hand riktar sig till kvinnor.

”Jag har mycket kontakter med folk som bor i området och vi hjälper alla som söker sig till oss. Om vi har svårt att lösa situationen brukar vi kontakta kommunen och andra organisationer för att be om hjälp. Många har aldrig haft ett jobb och tycker att det är pinsamt att kontakta kommunen direkt eftersom de känner sig okunniga och okvalificerade. Då fungerar vi som en stöttande mellanhand som fyller kunskapsgapet. En annan viktig del av verksamheten är att folk i området lär känna varandra. Vi bygger förtroende mellan människor som gör att alla kan känna sig säkra och mer förankrade i Alby”, säger Mimi.



Det är viktigt att vi grannar gemensamt hjälps åt med att ta hand om husen som vi bor i och vi vill ha det fint runt omkring oss såklart!

Namn: Lasse och Eva
Bor: Rådmanbacken

Lasse och Eva är pensionärer idag. De har bott i sin lägenhet på Albyberget i 43 år och det finns faktiskt två personer till i deras hus som har bott där lika länge.

”Alby är ett fint område med mycket natur så vi trivs väldigt bra här. Man kan ta promenader och det är också nära och enkelt att ta sig till allmänna transportmedel som tunnelbanan. Det underlättar våra liv”, säger Eva.

Området har förändrats mycket sedan de flyttade in men det som fick dom att bli riktigt förtjusta i sin lägenhet då i början, det finns fortfarande kvar.

”Vi har en riktigt härlig utsikt mot det grönskande berget. Framförallt så har vi också en balkong och den har vi utnyttjat mycket under åren. Det är rofyllt att sitta på den och njuta av utsikten, det är också ganska luftigt mellan husen här så man känner aldrig att

de andra husen kommer för tätt inpå”, säger Eva.

För att hålla boendemiljön ren och fin har Lasse och Eva engagerat sig i utemiljön på olika sätt. Nu när de är pensionärer har de mer tid att göra en insats i sin närmiljö. De tar hand om blommorna, vattnar och ser till att de mår bra. Lasse brukar också se till att gå en vända och kolla att inget skräp ligger på gårdarna.

”Det är viktigt att vi grannar gemensamt hjälps åt med att ta hand om husen som vi bor i och vi vill ha det fint runt omkring oss såklart! Nu när Mitt Alby tagit över som hyresvärdar är det smidigt att kontoret ligger på området. Det ger en annan känsla att de faktiskt befinner sig i området och att man enkelt kan ta sig förbi och fråga om man undrar över något”, säger Eva.



VÄRDESKAPANDE OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Att fortsätta utvecklingen av bostäder på området Albyberget är en viktig del av Mitt Albys uppdrag och ligger också i linje med kommunens önskemål. Både renovering, nybyggnation och ombildning till bostadsrätter står på agendan 2016.

Lägenheterna på Albyberget är naturskönt belägna på en höjd i Alby i norra Botkyrka och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt. Fastigheten omfattar 24 byggnader innehållande 1 302 bostäder och 179 lokaler (varav 162 stycken mindre lagerutrymmen). Byggnaderna uppfördes 1971 – 1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus inom miljonprogrammet. Koncernen äger även byggrätter motsvarande 22 409 kvm bruttoarea.

Vi ser det som viktigt att Albybergets bostäder ska kunna vara attraktiva för alla och vill att man i framtiden ska kunna hitta både hyresrätter och bostadsrätter i olika prislägen och med olika skick, allt utifrån individens olika boendepreferenser. Det är viktigt att människor inte skall behöva flytta från Albyberget för att kunna hitta just det boende som de helst vill ha. Idag är alla bostäder på Albyberget hyresrätter och byggda samtidigt med väldigt lika skick och förutsättningar. Det vill vi ändra på. Vi vill kunna erbjuda boende nybyggda hyresrätter, renoverade hyresrätter och orenoverade hyresrätter. Vill man bo i bostadsrätt ska man även kunna hitta nybyggda bostadsrätter, renoverade bostadsrätter och orenoverade bostadsrätter.

Renovering

De befintliga lägenheterna står inför ett kommande stambyte och kommer med början under 2016 att genomgå renoveringar i olika omfattning. Avloppsledningar, tätskikt och vattenledningar är över 40 år gamla och i sådant skick att de inte håller så många år till innan vattenskadorna kommer att kunna bli ett problem. En erfaren projektchef har anställts och kommer att ansvara för att under 2016 utvärdera alternativa metoder och lägga en plan för hur renoveringarna ska gå till och i vilken takt. Tanken är att innan 2016 är slut ska vi ha hunnit renovera ett mindre antal lägenheter för att trimma in metoder, arbetssätt och samarbeten så att vi sedan kan sätta full fart under 2017. Vår ambition är, som vi uttalat från första början, att vi ska kunna genomföra renoveringar utan att

byta hyresgäster, det vill säga de som bor skall som regel ha råd att bo kvar även efter en renovering. Vi avser att utveckla olika renoveringspaket och låta de boende själva kunna påverka vilken omfattning på renovering och därmed vilken hyreskostnad de vill ha.

Nybyggnation

Mitt Alby kan tänka sig att bygga både nya hyres- och bostadsrätter och ser möjligheter att kunna tillföra minst 200 nya lägenheter på egen mark. Eftersom detaljplanen redan finns hoppas vi kunna få spaden i marken under 2016. Övertygelsen är att goda värden kan skapas genom att vara innovativa och bygga effektivt med låga produktionskostnader samt nyttja industriellt betingade och standardiserade lösningar. Förutom nyproduktion på egen mark med färdig detaljplan har samtal inletts med kommunen om att så småningom kunna bygga bostäder även på mark som har en detaljplan som idag inte medger det.

Boendedialog

En boendedialog har inletts för att hålla existerande hyresgäster informerade om projekten och för att vi ska kunna ta del av deras tankar och åsikter. Ytterligare ett skäl till att involvera de boende är att vi ser dem som en viktig målgrupp för de nya bostäderna. Vår infallsvinkel till nybyggnationen är inte att maximera antalet bostäder på berget utan att skapa en levande och långsiktigt attraktiv stadsdel med ett varierat utbud av boendialternativ.

Ombildning till bostadsrätter

För att öka inslagen av boendeformen bostadsrätt i Alby var ett av kommunens krav när AJA Holding köpte fastigheten på Albyberget att en del av beståndet skulle ombildas till bostadsrätter. Upp till tio procent av hyresrätterna kan enligt köpeavtalet ombildas, om intresse finns bland de boende. Mitt Alby ser det som positivt att det finns inslag av andra boendeformer, som till exempel bostadsrätter, så att människor inte behöver söka sig till andra områden för att hitta det boende de önskar.

En fastighet på Tingsvägen bestående av 27 lägenheter är det första huset på området som ombildas till bostadsrätter. Närmare 93 procent av de boende var positiva till ombildning.



Punkthuset i mitten av bilden är en skiss över tänkbar utformning för det första av flera olika kompletterande bostadshus som koncernen avser att bygga på Albyberget, med start under 2016

En av de boende bildad bostadsrättsförening har köpt fastigheten för 35,5 mkr enligt det avtal som ingicks 29 december 2015.

Fastighetsförvärv

Företaget vill på sikt bygga upp ett större bestånd av fastigheter och söker aktivt efter ytterligare bostadsfastigheter att förvärva, primärt inom miljonprogrammet i Botkyrka kommun

med omnejd. Även andra typer av fastigheter och andra delar av landet kan vara aktuellt om tillräckligt intressanta möjligheter påträffas.

Det låga ränteläget bidrar dock till en het marknad och stor konkurrens om de objekt som är till salu. Vi kommer att fortsätta leta objekt samtidigt som vi utvecklar vår existerande fastighet.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Läge

Hela fastighetsportföljen är samlad på det natursköna Alby-berget i Botkyrka kommun, Stockholms län. Det är beläget ca 1,5 mil söder om centrala Stockholm. I direkt anslutning finns goda kommunikationer, såsom tunnelbana och E4:an. Området ligger högt med milsvid utsikt och nära till naturområden, bland annat Albysjön och Flottsbro-området men även nära samlingsplatser för upplevelsesatsningar.

Fastighetsportföljen

Fastighetsportföljen består av en fastighet med totalt 24 byggnader varav 23 byggnader är flerbostadshus om 8-9 våningar med 2-6 trappuppgångar vardera. Totalt antal bostadslägenheter i fastighetsportföljen uppgår till 1 302. En byggnad har en butik om totalt 530 kvm. Antalet garage- och parkeringsplatser uppgår till 977 stycken. Alla fastigheter har nybyggnadsår mellan 1971-1973.

Kort fastighetsfakta

Antal fastigheter	1
Antal byggnader	24
Antal bostadslägenheter	1 302
Uthyrningsbar area, kvm, cirka	107 000
Nybyggnadsår	1971 - 1973
Antal parkeringsplatser	977
Byggrätter	22 409 kvm bruttoarea

24 byggnader

84 trappuppgång

720 3-rummare

Lägenheternas
medelarea är
78,5 kvm

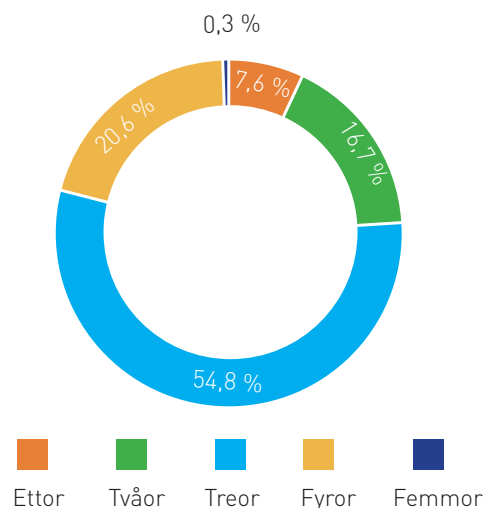
100 mbit/s
bredbandshastighet



Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler



Fördelning av bostäder på typ



MEDARBETARE

Vårt mål är att vara en attraktiv arbetsgivare där de anställda trivs och känner att de kan utvecklas i sina roller. Våra medarbetare ska ha ett stort mått av medbestämmande och utrymme att ta egna initiativ.

Resan har gått fort från koncernens grundande den 21 november 2013 till att vi per årsskiftet är 10 anställda inom fastighetsverksamheten. Våra kärnvärden är innovation, engagemang och samarbete. Det är tre ord som väl speglar den organisation som vi har skapat under de här åren.

Våra medarbetare talar flera olika språk utöver svenska och det har varit en medveten strategi att rekrytera flerspråkiga personer. Det underlättar kommunikationen med de hyresgäster som inte riktigt känner sig bekväma med att tala svenska.

I kommande rekryteringar kan vi också komma att ha nytta av det kontaktnät som nu finns inom koncernen i och med förvärvet av konsultverksamheten. Att hitta rätt personer är alltid en utmaning och vi tror att fördelarna är stora av att ha Fasticon Kompetens gedigna nätverk i ryggen.

Vi har ett gemensamt KundCenter, lokalkontor och huvudkontor på Albyberget. Att samla personalen ger stora fördelar och underlättar för oss då vi vill behålla vår kultur av korta beslutsvägar, egna initiativ och stort eget ansvar som präglar stämningen hos Mitt Alby idag.

Planerade aktiviteter

Under 2016 kommer organisationen delvis att växa samman med konsultverksamheten inom koncernen. En koncerngemensam CFO har anställts som med början i mars 2016 kommer att etablera och leda ekonomifunktionen. Uppgiften blir att bland annat hantera ekonomisk förvaltning och finansieringsfrågor inom både fastighets- och konsultverksamheten.

Det går inte heller att utesluta att ytterligare gemensamma stödfunktioner kommer att upprättas under året.



NYA MEDARBETARE



Ulrica Nordström, Johan Areström och Diren Dag

Snickaren som blev projektchef på Mitt Alby

För 25 år sedan arbetade Johan Areström (50 år) som snickare och visste redan då att han ville arbeta med fastigheter. Efter avklarade studier på ingenjörsprogrammet på KTH i Stockholm fick han jobb som arbetsledare och avancerade snabbt till platschef och projektledare. Nu senast kommer Johan från jobbet som affärschef på Besqab. Johan har en lång historia bakom sig med att arbeta med bostadsrätter i nyproduktion. Men nu lockas han av nya utmaningar i Alby.

Jag vill vara med och tillsammans med boende förädla bostäder, få folk att må bra och skapa stolthet över Alby. Egentligen är det enkelt – man ska helt enkelt gilla att komma hem!”

”Jag tror på områdenas potential och ser möjligheterna att vara med och utveckla platsen till det de boende vill ha. Jag vill vara med och tillsammans med boende förädla bostäder, få folk att må bra och skapa stolthet över Alby. Egentligen är det enkelt – man ska helt enkelt gilla att komma hem!”

Johan ser fram emot att få vara med och bygga upp verksamheten kring allt från nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter till renoveringarna av befintliga hus.

”Jag ser det som en utmaning att bygga bostadsrätter i Botkyrka och speciellt i Alby där det inte byggts så mycket. Det sociala tänket som Mitt Alby har och viljan att bygga för de boende var intressant och när jag träffade Mattias (vd) och Mikael (ordförande) och hörde om alla idéer så kändes valet självklart.”


Johan fortsätter nu sitt arbete med att hitta en systematik i renoveringarna som både fungerar socialt och ekonomiskt där boende och ägare blir nöjda. Genom att titta på andra och plocka russin ur kakan så ska Mitt Alby arbeta fram nya metoder och best practices.

Diren bor och verkar på berget

Under studierna på Tumbagymnasium och Husbyggarlinjen gjorde Diren Dag (21 år) praktik på en rivningsfirma där han fick lära sig att bila, förbereda stamreoveringar och riva. Men han lockades av idén att arbeta där han både bor och är uppvuxen och när han fick höra att Mitt Alby behövde en miljövärd sökte han direkt.

”Just nu går livet bra. Jag arbetar där jag är uppväxt och arbetet är jättebra. Jag lär mig jättemycket och mina kollegor hjälper till. Vi är som en familj, känner man sig nere så blir man glad när man kommer till kontoret” berättar Diren glatt.

För Diren är familjen, vännerna och flickvännen viktigast. Han berättar vidare om när han tog studenten förra sommaren och han ler när han berättar om hur vännerna överraskade honom, om att få dela de stora händelserna i livet med de man håller av och om att köpa sin första kostym. Tillsammans med vännerna på berget har han delat många fina stunder och han brinner för sitt område och sitt arbete.



Just nu går livet bra. Jag arbetar där jag är uppväxt och arbetet är jättebra. Jag lär mig jättemycket och mina kollegor hjälper till.


”När jag började på Mitt Alby var jag lite nervös. Men de andra miljövärdarna hjälpte mig och lärde mig en massa nya saker. De sa att jag inte behövde oroa mig och svarade på alla mina frågor så nu känns det lugnt. Det kändes jättebra att få arbeta där man bor. Det här är ett jobb som jag alltid velat ha. Det finns mycket att göra vilket gör det kul att jobba.”

Nu satsar Diren framåt och vill jobba på, visa vad han kan och kämpa hela vägen.

Ulrica slutar aldrig att jobba

”Med jämna mellanrum funderar jag på vad jag vill arbeta med. Vad gör mig glad? Svaret är att jag varit lyckligast när jag arbetar med boendefrågor, livsmiljöer och samhällsengagemang. Jag brinner för hyresrätten, trygghetsfrågan och att hissen i ett hus alltid ska fungera.”

Efter att av en tillfällighet börjat jobba med utveckling av kundservice på ett telekombolag fortsatte Ulrica Nordströms (43 år) karriär in i fastighetsvärlden där hon både arbetat med kommersiella fastigheter på Fabege och hyresrätter på Förvaltaren.



Under promenaderna inventerar jag mitt bostadsområde för att hitta nya idéer. Jag funderar på allt ifrån typsnitt på skyltar, lamparmaturer till fönsterbrädor.

”Det är inte husen som är intressantast utan de boendes upplevelser i och av husen”, konstaterar Ulrica. Ulrica ser nu möjligheten att vara med och bygga upp Mitt Albys proaktiva arbete, att hitta nya rutiner och strukturer som kan bidra till att Mitt Alby utvecklas till en förebild inom fastighetssektorn.

”Mitt Alby har gjort en fantastiskt bra uppstart men det är en lång resa kvar. Jag vill ha ordning och reda. Jag vill arbeta långsiktigt och proaktivt men samtidigt bygga vidare på vårt reaktiva arbete.”

Och Ultricas jobb tar inte slut för att arbetsdagen är över. Kvällspromenaderna med hunden Challe har fått ny mening och blivit inspirationspromenader.

”Under promenaderna inventerar jag mitt bostadsområde för att hitta nya idéer. Jag funderar på allt ifrån typsnitt på skyltar, lamparmaturer till fönsterbrädor.”

VD HAR ORDET

Nu har vi möjlighet att förverkliga vår vision

Det var varit en rekordsnabb resa. För att kunna fortsätta att driva affären framåt behövde vi en partner. Den partnern hittade vi i AJA Holding.

Fasticon Kompetens grundades 2008. Fram till 2015 har den årliga omsättningstillväxten varit 27 procent och rörelseresultatet har sedan starten varit positivt. Idag har vi ett starkt varumärke och är den största aktören i branschen med kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Växjö. Utmaningen för oss nu är att utvecklas och ta nästa steg i att förverkliga vår vision om att vara branschens självklara strategiska kompetenspartner över tid.

En gemensam struktur byggs

Tillsammans med våra kunder vill vi utveckla framtidens fastighetsbolag med kompetensfrågan i fokus. För att kunna göra det behöver vi bygga stabilitet och struktur i vår egen organisation och där ser vi fram emot det första gemensamma steget med AJA Holding som bland annat blir att skapa en gemensam ekonomifunktion. Under hösten har vi jobbat intensivt med att rekrytera, organisera och ladda batterierna för framtida tillväxt. Det är en naturlig del av den pågående förändringsprocessen och det utvecklingsarbete som företaget befinner sig i. Varken resultat eller omsättning har påverkats negativt av detta och vi har i dagsläget en stark tillväxtpotential.

Det sätt på vilket fastighetsverksamheten i AJA Holding bedrivs är intressant för oss. Den svenska fastighetsbranschen har ett mycket stort behov av personal och spetskompetens.

Fasticon Kompetens har byggt en stabil plattform förankrat med ett nära samarbete med branschmedia och en cv-databas om mer än 18 000 branschrelaterade kandidater. Vi kommer att fortsätta samarbetet med vårt tidigare systerbolag Fasticon AB och även framgent leverera helhetslösningar inom organisation och kompetensförsörjning tillsammans. Vi vill driva branschens utveckling framåt och hjälpa våra kunder att ta nästa steg i sitt företag med rätt kompetens.

Expansion

Samhällsbyggnadssektorn behöver rekrytera för att möta efterfrågan som uppstår när Sverige börjar bygga. Att bygga nytt handlar inte bara om bostäder utan kräver även byggnation av och kompetens kring till exempel skolbyggnader och andra samhällsinstitutioner. Där kommer vi in i bilden. Vår expansion till fler regioner i landet kommer att ske både organiskt och genom förvärv. Utöver vår geografiska expansion tror vi också mycket på tillväxtpotentialerna i att bredda vår verksamhet till att omfatta hela samhällsbyggnadssektorn och tittar nu även på möjligheten starta en utbildningsverksamhet inom branschen. Sammantaget blir det en helhetslösning där vi som branschpartner kan stötta hela samhällsbyggnadssektorn.

Kommunala fastighetsbolag äger idag fastigheter värderade till ca. SEK 500 miljarder. Lagen om allmännyttiga kommunala



Jonas Gustavsson, vd

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 och behovet av spetskompetens som specialister därmed gagna aktörer som Fasticon Kompetens.

Employer Branding för fastighetsbranschen

HR-funktionerna inom fastighetsbranschen kommer att bli allt viktigare när kampen om kompetensen intensifieras och företagen behöver tänka strategiskt flera år i förväg för att kunna nå sina visioner. Vi hjälper till att identifiera framtidsläget och utvärdera nuläget bland annat genom kompetenskartläggningar. Tillsammans går vi sedan igenom vilka personprofiler som behövs för att nå de affärs mål och strategier som våra kunder satt upp.

Betydelsen av Employer Branding-arbete för att nå ut till de mest kvalificerade kandidaterna är något som många företag inom fastighetsbranschen snart kommer att bli medvetna om. Fasticon Kompetens har redan positionerat sig som ett starkt varumärke med flera spetskompetenser kopplade till oss. Fasticon Kompetens kan hjälpa till med allt från rekrytering, utbildning, coaching, interimlösning och andra stödtjänster till HR-avdelningen.

För oss själva så kommer 2016 att präglas av att jobba med precis det arbete som vi stödjer våra kunder i. Vi behöver växa, rekrytera och se till att ha rätt personer på plats när vi tar nästa steg.

Fasticon Kompetens,
Jonas Gustavsson,
Verkställande direktör

VERKSAMHET



Nio år har gått sedan starten och tillväxten har varit rekordsnabb. Idag är Fasticon Kompetens Sveriges ledande företag inom strategisk kompetensförsörjning till fastighetssektorn.

Från noll till en omsättning på över 75 miljoner kronor och 47 anställda på nio år. Tanken var att Fasticon Kompetens skulle utgöra ett komplement till Fasticons etablerade konsultverksamhet som främst består av affärsstöd, upphandling och förvaltningsstöd för fastighetssektorn. Under bolagets första fulla räkenskapsår juli 2008 – juni 2009 uppgick omsättningen till 22 miljoner kronor. Sedan dess har en genomsnittlig årlig omsättningsstillväxt om 27 procent upprätthållits – hela tiden med positivt resultat.

Idag står verksamheten på egna ben. Den 13 maj köptes bolaget gemensamt av Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) och vd Jonas Gustavsson. Nu börjar nästa fas i utvecklingen av Fasticon Kompetens. Målet är att genom tillväxt förstärka sin nuvarande position och samtidigt bredda utbudet av tjänster och närvaro till hela samhällsbyggnadssektorn. Man kommer även

fortsättningsvis att arbeta nära tillsammans det tidigare systerbolaget Fasticon för att utveckla helhetsaffären och det gemensamma varumärket.

Rekrytering och interimlösning

Fasticon Kompetens vill, tillsammans med sina kunder, utveckla framtidens fastighetsbolag med kompetensfrågan i fokus. Affären sträcker sig från kartläggningar av nuläget och kompetensbyggnad till utveckling av organisationer med "rätt kompetens" i fokus. Genom den kompetensplan som Fasticon Kompetens upprättar tillsammans med sina kunder initialt är man med och påverkar och kan tillföra stödtjänster i rätt tid och i rätt omfattning. Tjänster inom ledarskap- och teamutveckling samt företagsanpassade utbildningsinsatser är några av de områden som Fasticon Kompetens vill utveckla och tillföra som kompletterande stödtjänster.

Att hitta den kompetens man behöver för att uppnå sina långsiktiga mål är en stor utmaning för många företag inom fastighetssektorn idag. Det är inte ovanligt att man ligger steget efter och rekryterar efter hand med en stressad agenda när behoven av nya personer har blivit akuta. Det försvårar rekryteringsprocessen.

SAGT OM FASTICON KOMPETENS



Stefan Rindetoft, fastighetschef

Stefan Rindetoft är fastighetschef på landstinget Västmanland och har samarbetat med Fasticon Kompetens i fem år. Kompetensutveckling, rekrytering och organisationsfrågor är viktiga delar av Stefans arbete.

”Min erfarenhet är att de som jobbar på Fasticon Kompetens är väldigt kunniga inom sitt område. För oss på landstinget som förvaltar specialfastigheter av hög teknisk komplexitet som kräver en kunnig bemanning är rekryteringen ofta komplicerad. Då känns det bra att ha Fasticon Kompetens att tillgå som bollplank i smått och stort”, säger Stefan.

För fastighetsverksamheten på landstinget Västmanland handlar utmaningarna de närmaste åren framförallt om kommande fastighetsinvesteringar i form av byggproduktion samt att vässa förvaltningen för att bli än mer kundorienterad och flexibel. Att jobba med offentlig verksamhet innebär också att alltid ha samhällsnyttan i fokus.

”Fasticon Kompetens är helt med i hur vi tänker och det känns förtroendeingivande. Det gäller att hitta de innovativa och kreativa lösningarna som samtidigt är kostnadseffektiva och ger nytta och mervärde. De har en flexibilitet som jag tycker att ett rekryteringsbolag ska ha och det är jag personligen mycket nöjd med. Sedan är det också väldigt bra att Fasticon Kompetens har ett mycket stort nätverk, det ger ett bra mervärde till oss som kunder”, säger Stefan.

Fasticon Kompetens vill förändra hur man tänker kring kompetensfrågor och jobba långsiktigt och proaktivt. Under den tiden vi letar efter rätt kompetens kan vi även tillsätta handlockade specialister genom vår interimverksamhet.

Rekryteringen måste få ta tid. Arbetsroller ska förankras och processen bör följa en fastlagd plan och tydligt stödja företagets arbete med att nå sin vision. Med hjälp av rekryteringar av nyckelpersoner stimuleras organisationen till utveckling och en rörelse framåt.

Idag har Fasticon Kompetens byggt en stabil plattform inom kompetensförsörjning i fastighetsbranschen. Man har ett nära samarbete med branschmedia och en cv-databas om mer än 18 000 branschrelaterade kandidater varav fler än 800 konsulter tillgängliga för interimlösning. Statistiska Centralbyrån, SCB, uppskattar antalet yrkesverksamma personer inom fastighetsbranschen till ungefär 60 000. Det visar på betydelsen av cv-databasen som alltså utgör cirka en tredjedel av de personer som är aktiva i branschen.

Employer branding

Det blir allt viktigare för fastighetsbranschen att tänka långsiktigt kring varumärke och employer branding. Jämfört med andra branscher ligger många fastighetsföretag idag efter när det kommer till arbete med varumärke och att vara en attraktiv arbetsgivare. Där kan Fasticon Kompetens fylla en lucka.

Genom att jobba nära branschmedia, ge ut det egna Fasticon News, jobba med webben och anordna event har Fasticon Kompetens blivit en mötesplats för aktörer i fastighetsbranschen och en väl ansedd kunskapspartner. Vi vill sprida en större medvetenhet kring dessa frågor och förklara betydelsen av att reflektera kring sitt varumärke.

MEDARBETARE

Under 2016 kommer Fasticon Kompetens organisation att växa. Nya medarbetare behövs för att vi ska kunna möta de utmaningar vi står inför när vi expanderar till nya marknader och affärer.

Fasticon Kompetens befinner sig just nu i ett intensivt arbete med att bygga en plattform som möjliggör expansion. Det ställer höga krav på organisation och medarbetare. Förändrings- och utvecklingsarbetet kommer att ta mycket tid och resurser i anspråk under nästa år men också frigöra framtida utrymme att ta sig an allt fler kunder, mer komplexa uppdrag och successivt växa in i en större kostym.

För organisationen innebär 2016 också ett arbete med att växa ihop med övrig verksamhet inom AJA Holding och tillsammans skapa en gemensam koncern. Stödfunktioner, ett internt värdegrunds- och kulturarbete samt praktiska frågor kring samordning och utbyten kommer att prägla det kommande året.

Det arbete vi genomför i vår organisation just nu är samma arbete som vi hjälper våra kunder med. Att vi lyckats växa så snabbt och hela tiden bibehålla en verksamhet med vinst visar att vi verkligen kan leverera vad vi lovar. För oss är kompetensen nyckeln till framgångsrika affärer. Vårt framgångsrecept ligger i en mix av HR- och rekryteringskompetens kombinerat med erfarenhet av operativt fastighetsarbete.

Lokal förankring

Idag består organisationens geografiska närvaro av huvudkontoret i Stockholm samt regionala kontor i Göteborg, Malmö och Växjö. Uppdrag utanför dessa regioner genomförs också men sköts då från något av de existerande kontoren. Målsättningen är att vara representerad i hela Sverige med kontor i landets större befolkningstäta områden, från norr till söder. Expansionen kan ske både organiskt och genom förvärv. Det finns stor potential i att utöka den fysiska närvaron till fler orter runt om i landet. Idag är Stockholm den region där vi är allra starkast och vårt fokus i den regionen ligger därför framförallt på att bibehålla vår position. I både region väst och region syd har vi under hösten 2015 jobbat med att rekrytera regionala chefer. Nu när de båda är på plats är vi redo att även i dessa regioner växla upp och nå samma tillväxttakt som i Stockholm.

Medarbetare

Med tanke på företagets goda kontaktnät är rekryteringssituationen lovande och vi förväntar att vi hittar många lämpliga kandidater som kan hjälpa oss att nå vår fulla potential. Vi kommer att följa en fastlagd rekryteringsplan som innebär att vi beräknas ha fyllt de vakanser som vi idag ser inom det första halvåret 2016. Det handlar om ett tiotal tjänster totalt men vi utesluter inte att nya behov uppstår löpande under året.

SAGT OM FASTICON KOMPETENS



Håkon Hansen, chef region Syd

Håkon Hansen är sedan oktober 2015 chef för region Syd som även omfattar regionkontoret i Växjö samt Småland och Östergötland.

”Det känns riktigt spännande att få ansluta sig till Fasticon Kompetens – och till AJA Holding. Den nya ägarstrukturen och den starka satsningen man gör nu är något som jag gärna vill vara del av. Jag spenderar en stor del av min tid med att bearbeta marknaden och diskutera med befintliga och potentiella kunder. Det är tydligt att Fasticon Kompetens är ett enormt starkt varumärke och det märks också på det stora intresset för att jobba hos oss”, säger Håkon.

Håkon har tidigare varit verksam under 18 år på HSB Malmö och de senaste åtta åren har han jobbat på Arena Personal där han under de sista fem åren var regionchef.

”Det jag brinner mest för i mitt arbete är att vara ute och träffa kunder och bygga långsiktiga relationer. Kunder som återkommer är ett kvitto på att samarbetet fungerar och det är viktigt för oss att komma ihåg att man aldrig är bättre än sin senaste rekrytering”, säger Håkon.

Inför 2016 kommer region Syd framförallt att jobba med att utöka sin marknadsandel och för att göra det behöver man också anställa själva.

”Vi kommer i första hand att anställa en junior konsult och sedan kan det också bli tal om fler rekryteringar under året. För våra kunder ser jag att det framförallt finns ett skriande behov av projektledare just nu. Konkurrensen om de bästa talangerna är knivskarp så jag tror att många kommer att behöva ta in hjälp”, säger Håkon.

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. Mitt Albys fastighet och affärsmodell karaktäriseras av hög finansiell förutsägbarhet, ingen strukturell vakans, stabila intäkter, årliga hyreshöjningar och en kostnadsbas där merparten av kostnads-lagen utvecklas någorlunda likformigt med inflationen.

Konsultverksamheten inom Fasticon Kompetens 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 om över 75 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 på 22 409 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 bygg- och fastighetsbranschen ger stora tillväxtpotentialer för att bredda verksamheten till hela samhällsbyggnadssektorn och fördjupa verksamheten i byggsektorn.
- Växande kärnmarknad - kommunala fastighetsbolag äger idag fastigheter till ett värde av cirka SEK 500 miljarder. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) ställer nya krav på att bolagen ska driva verksamheten enligt affärs-mässiga principer med normala avkastningskrav. Detta kommer att ställa större krav på deras förvaltning, vilket kommer att gagna Fasticon Kompetens.

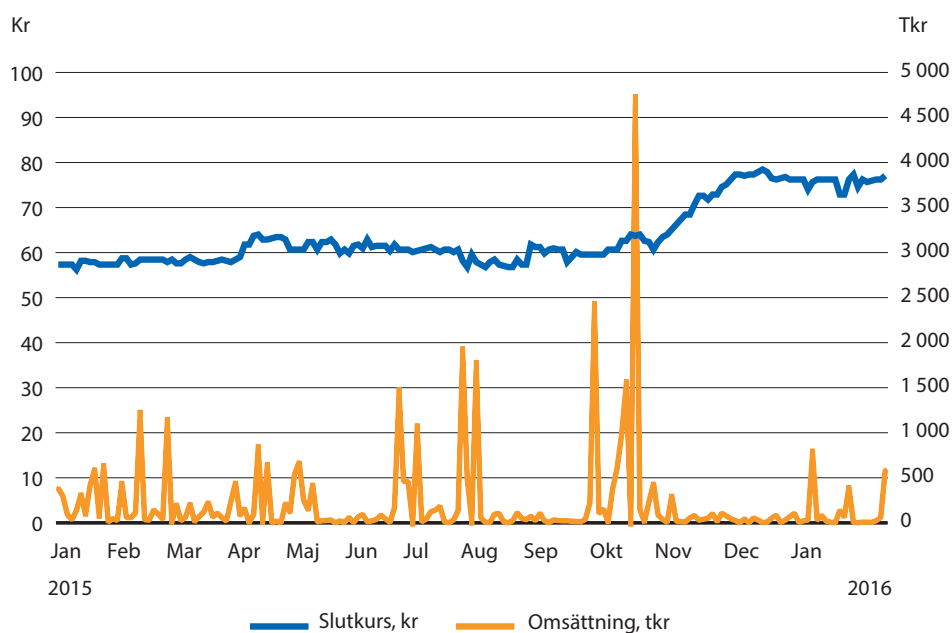
Aktien

AJA Holding är genom sin B-aktie noterad på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014 och hade vid årets utgång 7 002 670 aktier emitterade, varav 700 003 A-aktier och 6 302 667 B-aktier. A-aktier har en röst per aktie och B-aktier en tiondels röst per aktie.

Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under året haft en positiv utveckling från 58,00 kronor till 75,75 kronor, en uppgång med 30,6 procent. OMXS-index har under motsvarande period haft en uppgång med 6,4 procent.

Slutkursen den 31 december 2015 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 530,5 mkr beräknat på 7 002 670 utestående aktier. Under året har 613 613 B-aktier omsatts, vilket motsvarar i genomsnitt 3 390 stycken per handelsdag och på årsbasis ger en



omsättningshastighet för B-aktien om nära 10 procent.

Substansvärdet per aktie var vid årets utgång 97,36 kronor (72,45) en uppgång med över 34 procent. Substansvärdet per aktie var vid samma tidpunkt 29 procent (25) högre än börsvärdet per aktie.

Aktieägare

AJA Holding hade vid årets utgång 249 aktieägare. Nedan visas en förteckning över de största aktieägarna.

Utdelning

Styrelsen för AJA Holding föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,53 kronor (0) per stamaktie av

serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2015. Utdelningen motsvarar cirka 25 procent av årsresultatet rensat för effekt av orealiserad värdeförändring på fastigheten. Styrelsen anser att AJA Holding har en sådan god finansiell ställning att denna utdelning kan lämnas utan att försvåra finansieringen av de framtida investerings- och expansionsmöjligheter som koncernen står inför. 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 sida 91.

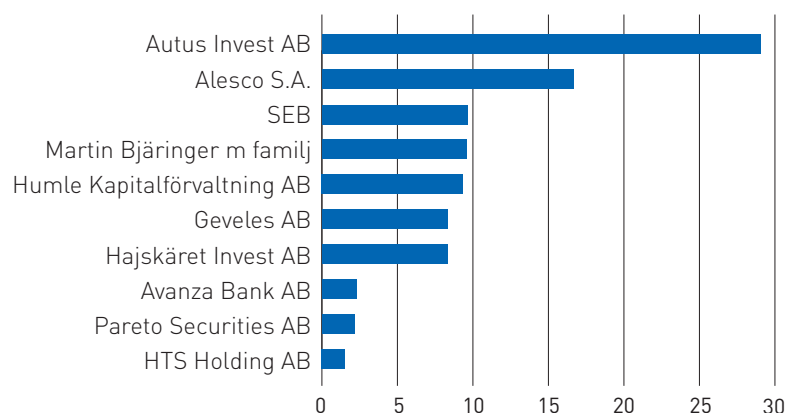
Analytiker som följer

- Johan Edberg – Pareto
- Lydia Ohlsson – Pareto

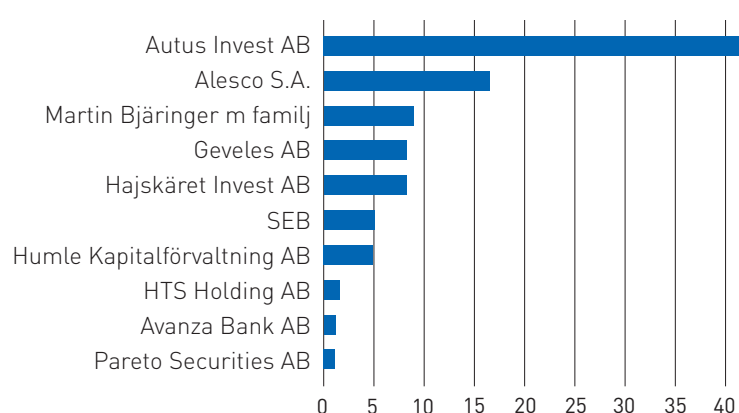
Tio största aktieägare 31 december, 2015

	Antal aktier			Procent andel av	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,07	42,36
Alesco S.A.	114 722	1 050 923	1 165 645	16,65	16,52
Martin Bjäringer m familj	57 361	612 395	669 746	9,56	8,92
Geveles AB	57 361	525 459	582 820	8,32	8,26
Hajskäret Invest AB	57 361	525 459	582 820	8,32	8,26
SEB	0	673 462	673 462	9,62	5,06
Humle Kapitalförvaltning AB	0	654 208	654 208	9,34	4,92
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53	1,53
Avanza Bank AB	0	158 909	158 909	2,27	1,19
Pareto Securities AB	0	151 674	151 674	2,17	1,14
Summa tio största aktieägare	697 560	6 084 561	6 782 121	96,85	98,18
Summa övriga ägare	2 443	218 106	220 549	3,15	1,82
Totalt antal aktier	700 003	6 302 667	7 002 670	100,0	100,0

Andel av kapital, %



Andel av röster, %



NYCKELTAL

	Definition*	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Uthyrningsbar area, kvm	1	107 231	106 741
Hysesintäkter per kvm, kr	2	949	922
Fastighetskostnader per kvm, kr	3	355	327
Fastighetsvärde per kvm, kr	4	10 351	9 181
Direktavkastning, %	5	5,4	6,2
Överskottsgrad, %	6	59,4	61,5
Förvaltningsmarginal, %	7	47,5	50,1
Konsultrelaterade nyckeltal			
Konsultmarginal, %	8	32,3	N/A
Rörelsemarginal, %	9	5,5	N/A
Finansiella nyckeltal			
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	10	32 814	24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		11 168	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	11	521 139	510 375
Ränta banklån, %	12	1,73	2,86
Ränta obligationslån, %		8,00	8,00
Vägd ränta fastighetslån, %	13	3,66	4,41
Vägd ränta övriga lån, %		3,09	N/A
Vägd ränta samtliga lån, %		3,65	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	14	1,96	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	15	1,15	1,50
Belåningsgrad, %	16	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	17	41,7	37,1
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr	18	19,25	43,60
Fritt kassaflöde, kr	19	4,69	4,88
Eget kapital, kr	20	81,79	62,55
Substansvärde, kr	21	97,36	72,45
Börskurs, kr	22	75,75	58,00
Fastigheternas redovisade värde, kr	23	169,22	145,71
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 302 667	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	24	7 001 647	5 072 222

*För definitioner av nyckeltal se sida 93.

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 2015. Där data för föregående period saknas skrivs nedan E/T (Ej tillämpligt).

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 och dess operationella verksamhet etablerades under senare delen av 2013. Huvudkontoret ligger i Alby i Botkyrka kommun i södra Stockholm. Koncernen bedriver två olika verksamheter, en fastighetsverksamhet och en konsultverksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman den 16 april 2015 fastställdes en utdelning om 0 kr per aktie för verksamhetsåret 2014. Alla ledamöter i styrelsen omvaldes och Mikael Ahlström kvarstod som styrelseordförande.

- AJA Holding och vd i Fasticon Kompetens, Jonas Gustavsson (via bolag), förvärvade den 13 maj 2015 Fasticon Kompetens AB. Köpeskillingen för samtliga aktier i bolaget var 34,5 mkr varav AJA Holdings andel var 71 procent. Förvärvskostnader uppgick till 1,3 mkr. Då förvärvet delvis lånefinansierades tillförde AJA Holding 14,2 mkr av egna medel för sin andel av förvärvet.

- Mitt Alby tecknade den 29 december 2015 ett aktieöverlåtelseavtal gällande en fastighet på Albyberget med en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening. Den överenskomna köpeskillingen uppgår till 35,5 mkr och överstiger senast tillgänglig externvärdering (från årsskiftet 2015/2016) med 12,6 mkr motsvarande 55 procent.

- En oberoende värdering av fastighetens marknadsvärde per årsskiftet 2015/2016 visar att marknadsvärdet för fastigheten i Alby stigit med 130 mkr (13 procent) och byggrätterna med 35 mkr (87 procent) sedan årsskiftet 2014/2015. Detta inkluderar årets investeringar i fastigheten och ett ökat antal byggrätter.

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.

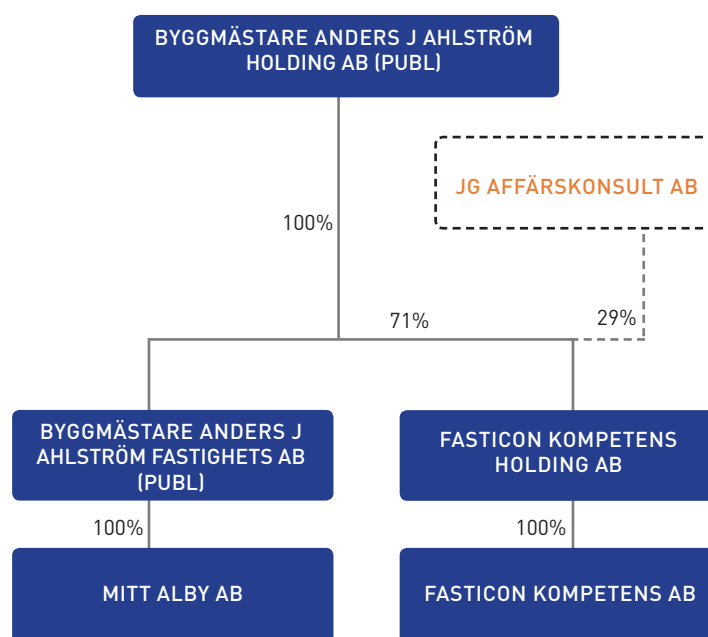
AJA Holding har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte bara som förvaltare av byggnader med hyresgäster utan även som förvaltare och utvecklare av hela det ekosystem där byggnaderna och hyresgästerna finns. Tillsammans med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala entreprenörer och

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. Arbetet med detta fokusområde kallas för CSO – Corporate Social Opportunity. Målet är 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. För att ge förutsättningar att agera inom ramen för vårt CSO-arbete avsätter Mitt Alby årligen en miljon kronor till socialt inriktade initiativ i området och till gratis lokaler för boende, sociala entreprenörer och föreningar.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten utgörs av AJA Holdings till 71 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som under året förvärvat samtliga aktier i bolaget Fasticon Kompetens AB (nedan kallat Fasticon Kompetens). Fasticon Kompetens är verksam inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimlösning. Resterande 29 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs av dess verkställande direktör, Jonas Gustavsson, genom bolaget JG Affärskonsult AB.

Koncernstruktur



Vision

AJA Holding ska vara Sveriges ledande socialt orienterade fastighetskoncern, med fokus på fastigheter byggda under 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 byggda under miljonprogrammet. AJA Holding skall också vara ledande inom kompetensförsörjning i hela Fastighetsverige. Koncernen ska aktivt bidra till positiv samhällsutveckling genom innovativt tänkande, socialt engagemang och nya samarbeten, vilket gynnar boende, klienter, aktieägare och samhälle.

Devis

Innovation, engagemang, samarbete.

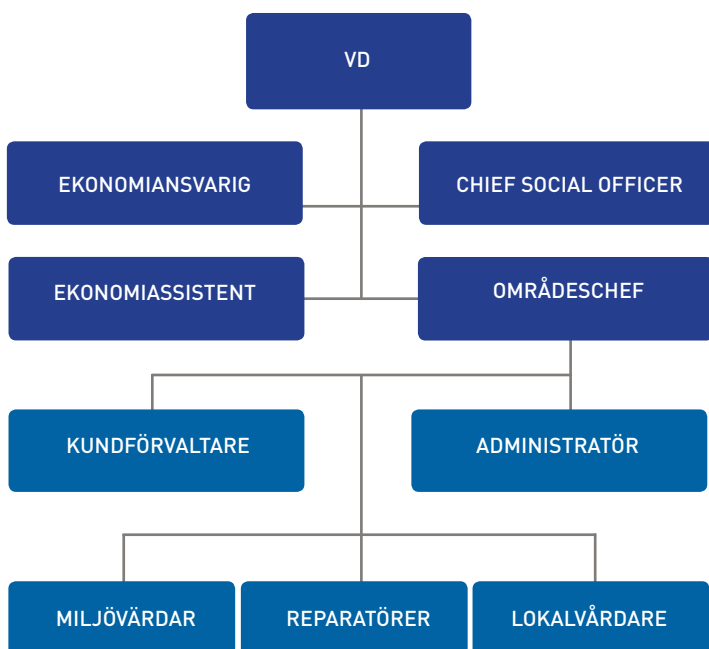
Organisation och medarbetare

Räknat som heltider var 57 personer (13) anställda i koncernen vid årets utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 10 personer (13) och antalet inhyrda resurser en person. Av dessa var 7 kvinnor (6) och 4 män (7).

I konsultverksamheten var per årsskiftet 47 personer anställda, varav 27 kvinnor (E/T) och 20 män (E/T). Tillsvidareanställda var på balansdagen 17 personer, varav 13 kvinnor (E/T) och 4 män (E/T). Övriga anställda i konsultverksamheten är tim- och projektanställda för specifika uppdrag och varierar stort över året. I moderbolaget var 0 personer (0) anställda.

Medelantalet anställda var under året 40 personer (9) i koncernen, varav i fastighetsverksamheten 12 (9) personer och i konsultverksamheten 28 personer (E/T) baserad på ägd tid 7,5 månader av Fasticon Kompetens. Av medelantalet anställda var 23 kvinnor (3) och 17 män (6).

Särskilda uppgifter om personalens löner och ersättningar lämnas i not 10.



Organisatorisk struktur Mitt Alby

Mitt Alby – Organisation av fastighetsverksamhet

Vd leder fastighetsverksamhetens och koncernens verksamhet

CFO ansvarar för koncernens finansiella verksamhet och rapportering. Funktionen har under det gångna året upprätthållts med hjälp av en konsult.

Ekonomiansvarig leder arbetet med bokföring, redovisning, rapportering, lönehantering, skatt och moms mm. Ekonomifunktionen stärks upp med en ekonomiassistent.

Chief Social Officer leder och samordnar företagets sociala engagemang.

Områdeschef har helhetsansvaret för fastigheten och förvaltningspersonalen.

Till Områdeschefen rapporterar:

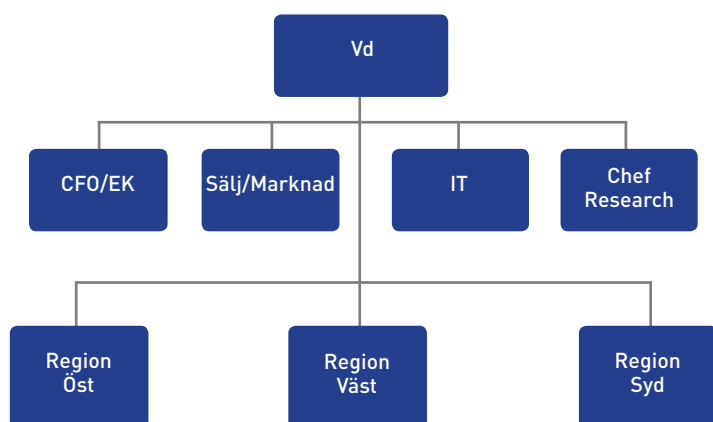
Kundförvaltare med ansvar för uthyrning, kontraktsskrivning, in- och utflyttning, besiktningar, tillvalsförsäljning, störningsärenden.

Administratör med ansvar för reception, telefonväxel, felanmälan och KundCenter.

Miljövårdare med ansvar för vård och utveckling av gemensamma ytor inomhus och hela utomhusmiljön.

Reparatörer med ansvar för felavhjälpande underhåll och planerat underhåll.

Lokalvårdare med ansvar för städning och vård av gemensamma ytor inomhus och runt portarna.



Organisatorisk struktur Fasticon Kompetens

Fasticon Kompetens – Organisation av konsultverksamhet

Vd leder konsultverksamheten

Ekonomiansvarig leder arbetet med bokföring, redovisning, rapportering, lönehantering, skatt och moms mm. Ekonomifunktionen stärks upp med en ekonomiassistent.

Sälj/Marknad arbetar med strategisk och operativ riksresurs. I gruppen ingår kundbokning, marknadscoordinator samt annonsansvarig.

IT ansvarar för löpande systemdrift och är sammanhållande mot underleverantörer.

Chef Research är stödfunktion för riksresurs och ansvarig för bolagets researchfunktion. Sammanhållande av intern rekrytering samt för Fasticons kandidatkontakter och dess utveckling.

Regionchef är sammanhållande chef för sin region med fullt resultat-, affärs- och personalansvar.

Till Regionchefen rapporterar:

Chef Rekrytering är sammanhållande chef för affärsområde rekrytering i respektive region med fullt resultat-, affärs- och personalansvar.

Chef Interim är sammanhållande chef för affärsområde rekrytering i respektive region med fullt resultat-, affärs- och personalansvar.

Fastighetsbeståndet

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 107 231 kvm innehållande 1 302 bostäder och 179 lokaler (varav 162 stycken mindre lagerutrymmen). Under räkenskapsåret var den genomsnittliga bostadshyran 949 kr per kvm (922).

Fastigheten förvärvades från det kommunala bostadsbolaget AB Botkyrkabyggen den 21 november 2013. De 24 byggnaderna på fastigheten uppfördes åren 1971-1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus byggda under åren då miljonprogrammet genomfördes.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter på den egna fastigheten som enligt detaljplan motsvarar 22 409 kvm bruttoarea. En inventering av möjligheten att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan har påbörjats, och detta arbete kommer att fortsätta under 2016.

Som utvecklare och förvaltare tar AJA Holding ett betydande ansvar för att vara med och tillsammans med boende och lokala krafter utveckla Albyberget till ett område som alla kan vara stolta

över. En viktig del av bolagets förvaltningsmodell är den socialt hållbara förvaltningen där de boendes och omvärldens uppfattning om Alby är centralt. Läs mer om AJA Holdings sociala engagemang och hur arbetet bedrivs på sida 19 och 20. I hållbarhetsarbetet görs också investeringar i energibesparande åtgärder.

FINANSIELL INFORMATION

Ekonomisk utveckling

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) om inte annat uttryckligen anges. Med året avses i det följande räkenskapsåret 2015. Med belopp inom parentes avses utfall föregående år. Där data för föregående period saknas skrivs E/T (Ej tillämpligt). För definitioner av nyckeltal se avsnitt Definitioner på sida 93 i denna årsredovisning.

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret till 150,6 mkr (98,0) fördelat på fastighetsverksamheten med 101,3 mkr

(98,0) och konsultverksamheten med 49,3 mkr (E/T). Konsultverksamheten konsolideras från och med tillträdesdatum 13 maj 2015. För det senaste hela räkenskapsåret 1 juli 2014 till 30 juni 2015 omsatte konsultverksamheten 76,7 mkr.

Störst bidragande orsak till intäktsökningen i fastighetsverksamheten var genomförd förhandling med Hyresgästföreningen gällande bostadshyror för 2015 vilken resulterade i en hyreshöjning om 1,8 procent. Hyror för olika typer av parkeringsplatser har också kunnat höjas under året med mellan 15-19 procent beroende på att de släpats efter marknadsprisutvecklingen.

Vakansgraden har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder är samtliga uthyrda vid årets utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla parkeringsplatser är uthyrda. För lokalerna är vakansgraden låg och vid utgången av året kvarstår endast ett antal mindre lagerutrymmen att hyra ut. Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser är god.

Konsultverksamhetens intäkter för halvåret 1 juli 2015 till 31 december 2015 var bättre än föregående år. Bidragande till förbättringen är bland annat Region Syd som uppvisar en tydligt positiv och uppåtgående trend. Även resultat och marginaler är något över förväntan där marginalen inom affärsområde Interim i Stockholm sticker ut mest till följd av bland annat övertaganderekryteringar.

Se även not 3 Rörelsesegment samt not 5 Rörelsens intäkter.

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 41,1 mkr (37,7). Under året har underhållsplanen för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen börjat effektueras med följd att kostnader för reparationer och underhåll ökat. Personalkostnader för driften ökar 2015 då merparten av personalen anställdes under mars/april 2014.

Konsultkostnader uppgick till 33,4 mkr (E/T) och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag.

Kostnader för central administration och utveckling uppgick för året till 29,5 mkr (12,6) och omfattar personal- och andra kostnader som inte är direkt relaterade till fastighetsdriften och konsultuppdragens utförande. Av dessa var 15,1 mkr (E/T) hänförliga till Fasticon Kompetens varav 1,3 mkr (0,0) avser förvärvskostnader.

För ytterligare information se noterna 7 - 11.

Operativt resultat

Verksamhetens bruttoreultat blev 76,1 mkr (60,3) varav fastighetsverksamheten står för 60,2 mkr (60,3) och konsultverksamheten för 15,9 mkr (E/T). Konsultverksamheten konsolideras från och med tillträdesdatum 13 maj 2015. Bruttomarginalen blev 50,5 procent (61,5). De två verksamhetssegmenten har betydande skillnad i bruttomarginal vilket förklarar årets utveckling. Överskottsgrad i fastighetsverksamheten blev 59,4 procent (61,5) och bruttomarginal i konsultverksamheten 32,3 procent (E/T).

Fastighetsverksamhetens oförändrade resultatutfall för helåret var trots ökade intäkter en följd av ökade kostnader för reparation och underhåll samt en jämfört med föregående år fulltalig förvaltningsorganisation.

Rörelseresultatet uppgick för helåret till 46,6 mkr (47,7).

Fördelning på koncernens verksamhetssegment framgår av not 3 Rörelsesegment.

Värdeförändringar

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har per årsskiftet 2015/2016 värderats till 1 185 mkr (1 020) av extern auktoriserad värderingsman. Detta är en ökning med 165 mkr sedan föregående värdering som gjordes per årsskiftet 2014/2015. Koncernens bokförda värde på fastighetsbeståndet per 31 december 2015 har anpassats till den nya fastighetsvärderingen.

Orealiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter blev för perioden 153,8 mkr (278,7). Värdeförändringen beror främst på sänkta avkastningskrav på marknaden för bostadsfastigheter och på ett bedömt ökat värde av koncernens innehav av byggrätter på fastigheten.

För ytterligare information om fastighetens värdering se Fastighetens marknadsvärde under avsnitt Finansiell ställning och kassaflöde nedan samt not 16 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Orealiserad värdeförändring på tecknat derivat för begränsning av finansiell ränterisk på koncernens banklån, så kallat räntetak, blev -0,2 mkr (-10,8). Derivatets värde kan inte bli negativt och kommer att vara noll vid tidpunkt för slutamortering av underliggande fastighetslån. Se även not 2 Finansiella instrument och not 19 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

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

Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgår för året till -27,1 mkr (-31,8). Framförallt nedgång i korta marknadsräntor men även amorteringar på koncernens banklån förklarar den resultatmässiga förbättringen. Vägd ränta på låneportföljen har för perioden varit 3,65 procent (4,41). Finansiella kostnader inkluderar periodiserad del av tidigare betald kostnad för upplåning.

Inkomstskatt

Redovisad skatt är -38,4 mkr (-62,6) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -0,2 mkr (-0,4) och därutöver beräknad uppskjuten skatt på årets värdeförändringar samt på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande av tillåtna skattemässiga avskrivningar. Denna möjliga framtida skattekostnad skuldförs som uppskjuten skatteskuld och har inte påverkat koncernens kassaflöde. Se även not 14 Redovisad inkomstskatt.

Totalresultat

Årets totalresultat är samma som årets resultat och uppgick till 134,7 mkr (221,1). Exkluderat värdeförändringar på fastighet och derivat med tillhörande effekt på kostnad för uppskjuten skatt är totalresultatet från verksamheten för helåret 16,2 mkr (12,2). Av totalresultatet hänförs 0,0 mkr (E/T) till innehav utan bestämmande inflytande, vilket avser extern ägarandel i konsultverksamheten.

Finansiell ställning

Totalt eget kapital var på balansdagen 575,7 mkr (437,9), varav 2,9 mkr (E/T) tillfaller innehav utan bestämmande inflytande.

Förändring i totalt eget kapital är relaterad till periodens totalresultat om 134,7 mkr samt tillskjutna medel till koncernen från innehav utan bestämmande inflytande om 2,9 mkr, i samband med förvärvet av Fasticon Kompetens. Utöver detta har en riktad nyemission om 0,2 mkr genomförts till verkställande direktör Mattias Tegefjord i maj 2015 på marknadsmässiga villkor.

Synlig soliditet uppgår per balansdagen till 41,7 procent (37,1). Belåningsgraden var vid samma tidpunkt 54,5 procent (64,3). Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick till 521,1 mkr (510,4).

Den förvärvade konsultverksamheten representerar omkring fyra procent av koncernens totala balansomslutning. Framträdande poster där konsultverksamheten representerar 50 procent eller mer av koncernens samlade tillgångs- och skuldposter är immateriella tillgångar identifierade vid förvärvet, kundfordringar och rörelseskulder.

Koncernens finansiella ställning fördelad på verksamhetssegment visas i not 3 Rörelsesegment.

För analys av förvärvade tillgångar och skulder samt inverkan av Fasticon Kompetens på koncernens finansiella ställning vid förvärvstidpunkten, se avsnitt Förvärv och not 4 Förvärv av rörelse.

Fastighetens marknadsvärde

Enligt utförd värdering har fastigheten, inkluderat byggrätter, per 31 december 2015 ett bedömt marknadsvärde om 1 185 mkr jämfört med 1 020 mkr per årsskiftet 2014/2015. Fastigheten har vid båda dessa tidpunkter externvärderats av auktoriserad värderingsman Savills Sweden AB. Värdeökningen beror främst på sänkt marknadsmässigt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter och ökat marknadsvärde för byggrätter på fastigheten. I den fortsatta utredningen av detaljplanen har fler byggrätter än tidigare identifierats som möjliga att utvinna, vilket också medfört ett ökat värde.

Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13 verkligt värdehierarki, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas och diskonteras under en femårig kalkylperiod och med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde

vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdet bedöms bland annat utifrån ett antagande om marknadsmässigt avkastningskrav, så kallad yield, baserat på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. I Savills värdering är denna yield bestämd till 4,63 procent (5,33). Vid ett förändrat antagande angående yield med +/- 0,25 procentenheter påverkar detta allt annat lika beräknat marknadsvärde med -40 mkr/+50 mkr.

Vid värderingen av byggnader som ännu inte har uppförts, så kallade byggrätter, tas hänsyn till hur mycket mark som kan bebyggas, vilka ytor som kan tillskapas och hur långt planprocessen har fortskridit. Förutom den risk som kommer från planprocessen är hänsyn tagen till risk från marknadsvolatilitet och osäkerhet kring tidsramen för byggprojekten vid bedömning av byggrätternas värde. En studie av jämförbara transaktioner har också genomförts för att se hur marknaden har värderat byggrätter vid fastighetsförvärv.

Koncernens innehav av byggrätter på fastigheten ingår i fastighetsvärdet med 75 mkr (40). Det innebär ett genomsnittligt bedömt marknadsvärde per kvadratmeter bruttoarea (så kallat BTA) om 3 347 kronor (2 246).

Den totala värdeökningen för förvaltningsfastigheten inklusive byggrätter uppgick för året till 16,2 procent (39,5) varav investeringar i fastigheten utgjorde 1,2 procent (1,4). Nedanstående uppställning visar årets förändring i fastighetens bokförda värde:

Förvaltningsfastigheter, mkr	2015	2014
Bokfört värde vid årets början	1020	731
Årets avslutade investeringar i befintlig fastighet	9	10
Årets pågående investeringar i nybyggnation	3	
Årets realiserade värdeförändring	153	279
Bokfört värde vid årets slut	1 185	1020

Se även not 16 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Investeringar

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetsförbättring av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgår till 8,2 mkr (10,2). Investeringar i pågående nybyggnadsprojekt uppgår till 3,0 mkr (0,3). Investeringar i övriga inventarier för verksamheten var 0,5 mkr (1,7).

Under året har Fasticon Kompetens AB förvärvats. Köpeskilling för hela bolaget var 34,5 mkr. Koncernens ägarandel uppgår till 70,6 procent. För ytterligare information om förvärvet se avsnitt Förvärv nedan samt not 4 Förvärv av rörelse.

Finansiering

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

AJA Holding har sin B-aktie 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.

AJA Fastighets har ställt ut en företagsobligation noterad på Nasdaq First North (ISIN:SE0005504719) om 200 mkr som löper med fast ränta på 8 procent per år under fem år fram till och med 30 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 räkenskapsåret är 446,4 mkr (455,7) till en genomsnittlig ränta om 1,73 procent (2,86) under 2015. Röntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar. Mitt Alby har tecknat ett räntederivat, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntederivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av röntan inte kommer att överstiga 2,10 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring. Banklånet är tecknat på fem år fram till och med 21 november 2018.

Mellan AJA Fastighets och Mitt Alby samt mellan vart och ett av dessa två bolag och deras respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerhetsställer 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 Fasticon Kompetens AB som förvärvats under året har köpeskillingen utöver egna medel finansierats genom upptagande av kortfristigt banklån om 16,8 mkr och långfristigt aktieägarlån om 3,0 mkr. Banklånet har rörlig ränta som under året uppgått till 2,73 procent. Ägarlånet löper med fast ränta fem procent som ackumuleras till lånebalansen

Certified Adviser för AJA Holding är vid utgången av räkenskapsåret 2015 Avanza Bank AB.

Se även not 26 Skulder fördelade efter förfallotid och not 27 Räntebärande skulder.

Kassaflöde och likvida medel

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var 32,8 mkr (24,8). Det förbättrade utfallet är resultatet av minskade räntebetalningar och ökade rörelseskulder.

Utflödet från investeringsverksamheten var -70,5 mkr (-12,2). Enskilda förklaringsposter är förvärv av dotterföretag -28,8 mkr (0,0), investeringar i fastighet, nybyggnation och övriga inventarier -11,7 mkr (-12,2) samt att 30,0 mkr (0,0) av likvida medel placerats i kapitalförsäkring hos Avanza Bank. Per årsskiftet var 1,0 mkr av dessa medel investerade i noterade värdepapper.

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 5,7 mkr (103,9). Komponenter i inflödet är nyupplåning avseende företagsförvärv med 19,7 mkr (0,0), amortering av banklån med -11,0 mkr (-9,3), betalning av tidigare skuldförda emissions-

kostnader för marknadsnotering med -6,1 mkr (0,0), samt ägar-tillskott med 3,1 mkr (116,0).

Sammantaget blev årets kassaflöde ett utflöde om -31,9 mkr (116,5) varav 30,0 mkr (0,0) placerats i kapitalförsäkring. Förvärvet av Fasticon Kompetens innebar initialt ett utflöde av likvida medel om -7,3 mkr, se avsnitt Förvärv nedan och not 4 Förvärv av rörelse.

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 113,4 mkr (145,3). Kassen är avsedd att användas till renovering av befintlig fastighet, förtätning av det av Mitt Alby ägda bostadsområdet genom produktion av nya byggnader samt till fastighetsförvärv. Det kan även bli aktuellt med förvärv av andra fastighets- och byggrelaterade verksamheter som stödjer eller korsbefruktar koncernens befintliga verksamhet.

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 och erfarenhet som stöttar koncernens befintliga verksamhet och som enskild aktivitet långsiktigt kan skapa värde för AJA Holding.

Ett förvärv av kompletterande verksamhet genomfördes under året när AJA Holding tillsammans med vd i Fasticon Kompetens AB, Jonas Gustavsson (via bolag), den 13 maj 2015 förvärvade bolaget Fasticon Kompetens AB. Köpeskillning inkluderat förvärvskostnader var 35,8 mkr. Då förvärvet delvis lånefinansierades tillförde AJA Holding 14,2 mkr i form av eget kapital och utlåning till förvärvande företag. Nettokassan (inkluderat fordringar och skulder till tidigare koncernbolag) var 5,7 mkr vilket medförde att EV (Enterprise Value) uppgick till 30,1 mkr. Det förvärvade bolaget startades 2008 och sedan dess har vinsten (EBIT) varje år varit positiv. Under det senaste hela räkenskapsåret före förvärvet 1 juli 2013 till 30 juni 2014 uppgick vinsten (EBIT) till 7,1 mkr motsvarande en marginal om 9,5 procent. Detta ger en EV/EBIT-multipel om 4,2 gånger.

Räkenskapsåret 2014/15 omsatte Fasticon Kompetens 76,7 mkr med en vinst (EBIT) om 6,0 mkr.

I förvärvsanalysen för Fasticon Kompetens AB har tidigare ej redovisade immateriella tillgångar identifierats och åsatts anskaffningsvärden.

Fasticon Kompetens - Identifierade tidigare ej redovisade nettotillgångar	IFRS Förvärvsanalys
Förvärvade tillgångar, mkr	
Varumärke	3,9
Cv-databas	3,0
Kundrelationer	1,8
Goodwill	17,3
Övertagna skulder, mkr	
Uppskjuten skatt	-1,9
Identifierade immateriella nettotillgångar i förvärvsanalys, mkr	24,1

Varumärke och goodwill har bedömts ha obestämd nyttjandetid varför dessa inte kvalificerar för löpande avskrivning under IFRS utan istället minst årligen testas för eventuella nedskrivningsbehov. Cv-databas och kundrelationer skrivs av löpande under en bedömd tioårig nyttjandeperiod. Tillämpad förvävsstruktur för Fasticon Kompetens innebär att identifierade immateriella tillgångar konsolideras till deras fulla värde.

Se not 4 Förvärv av rörelse för initial påverkan av förvärvet på koncernens finansiella ställning och kassaflöde.

Försäljningar

Mitt Alby ingick den 29 december 2015 ett aktieöverlåtelseavtal gällande en fastighet på Albyberget med en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening. Den aktuella byggnaden är belägen på Tingsvägen 1-3 och omfattar totalt 2 162 kvadratmeter, bestående av 27 lägenheter och fyra mindre lagerutrymmen. Huset valdes ut efter en dialog med hyresgästerna i bostadsområdet då de boende där visat ett särskilt stort intresse för att äga sitt boende. Den överenskomna köpeskillingen uppgår till 35,5 mkr och överstiger bedömt fastighetsvärde per 31 december 2015 med 12,6 mkr, eller 56 procent.

Denna bostadsrättsombildning genomförs som följd av en överenskommelse med Botkyrka kommun vid förvärvet av bostadsområdet på Albyberget. Överenskommelsen innebär att Mitt Alby eventuellt ombildar en del av hyresrätterna till bostadsrätter förutsatt att en majoritet av hyresgästerna i ett enskilt hus önskar köpa det hus de bor i. Avsikt med ombildning är att skapa ett bredare utbud av boendeformer i Alby och få fler aktiva fastighetsägare i området med gemensamt intresse av att tillsammans utveckla stadsdelen, vilket ligger i både kommunens och Mitt Albys intresse. För egen del har Mitt Alby satt ett tak för ombildning till bostadsrätter till maximalt tio procent av hyresbeståndet. Detta eftersom Mitt Albys affärsidé är att långsiktigt äga och utveckla

hyresrätter byggda under miljonprogrammet och ambitionen är att över tid bygga upp ett större bestånd av hyresrättslägenheter. Därtill behövs tillräcklig förvaltningsvolym på en plats för att kunna motivera en lokal organisation med beslutsmandat.

Utgångspunkten för denna affär har varit att skapa en win-win-situation för kommunen, köparen och säljaren. Kommunen får ökad blandning av boendeformer i Alby, medlemmarna i bostadsrättsföreningen får äga sitt boende och får dessutom del av ett eventuellt övervärde och Mitt Alby som säljare får bra betalt för byggnaden. Det kapital som frigörs genom ombildningen kommer att kunna investeras i exempelvis renoveringar av lägenheterna och i att bygga fler bostäder på Albyberget.

Detta är den första ombildningsaffären som genomförs i Alby någonsin och entusiasmen bland de boende över att få köpa sin bostad har varit stor. Intresset från hyresgästerna i det aktuella huset var betydande redan från början och ökade under processens gång. 93 procent av hyresgästerna har vid periodens slut valt att teckna bostadsrätt. Innan bostadsrättsföreningen kan tillträda fastigheten som ägare ska pågående avstyckning av fastigheten slutföras och vinna laga kraft. Detta beräknas ske under andra kvartalet 2016.

Försäljningen resultatförs först vid bostadsrättsföreningens tillträde till fastigheten. I kostnader för central administration och utveckling under 2015 förekommer kostnader för egen tid och underkonsulter vad gäller planering, strukturering och avtalsutformning för denna affär. När första ombildningen slutförts kommer Mitt Alby att undersöka intresset bland de boende för att i ett nästa steg ombilda ytterligare en eller två huskroppar upp till maximalt tio procent ombildade lägenheter.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och IR/PR. Moderbolagets nettoomsättning var 0,0 mkr (0,0). Resultatet efter finansiella poster var -2,1 mkr (-1,4).

Vid årets utgång utgjorde likvida medel 64,0 mkr (116,8). I likvida medel inkluderas då inte likvida tillgångar under året överförda till kapitalförsäkring i Avanza Bank med 30,0 mkr (0,0).

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan koncernbolag eller med närstående har skett till marknadspris. Andra materiella transaktioner än koncernbidrag och aktieägartillskott har ej gjorts mellan koncernbolag. Styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer har fakturerat arvode genom avtal om konsulttjänster mellan ägarbolaget Autus Invest AB och moderbolaget respektive Mitt Alby och Fasticon Kompetens Holding. För 2015 uppgår detta arvode till 1,5 mkr (1,0). Se även not 6 Transaktioner med närstående.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har hittills inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Koncernens kapitalförvaltning

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

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 november och redogjorde där för sin granskning av intern kontroll.

Ersättning till styrelsen 2015

På årsstämma för AJA Holding i april 2015 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande och ledamöter i AJA Holding skulle uppgå till 0 kr (0). Totalt utbetalda arvoden under 2015 från AJA Holding uppgår till 0 kr (0).

Styrelsen är densamma för AJA Fastighets som för AJA Holding och ledamöterna erhåller arvodering från AJA Fastighets. För verksamhetsåret 2015 är styrelsearvodet 0 kr (0) för styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer. De två har istället fakturerat arvode genom avtal om konsulttjänster, se avsnitt Transaktioner med närstående. Övriga ledamöter i AJA Fastighets erhåller vardera ett arvode om 90 000 kr (75 000).



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. Värme kostnaden 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 och not 16.

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 kompetent personal 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 efter-

frågan 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 obefintlig.

Finansiella risker

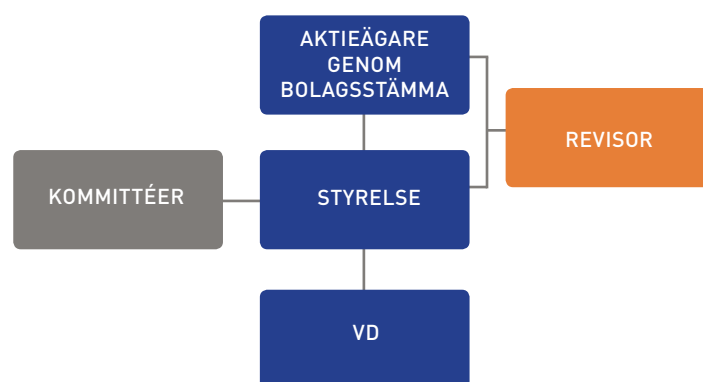
Koncernen är därutöver exponerad avseende finansierings-, ränte-, motparts- och likviditetsrisker. Bedömning och hantering av dessa risker beskrivs i not 2 Finansiell riskhantering.



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 ÅRLs regelsystem avseende verksamhetsåret 2015. De avsteg som gjorts från Kodens regler är rapporterade nedan. AJA Holding har under 2016 i en bolagsstyrningsrapport och på sin hemsida, i enlighet med punkt 10 i Koden, informerat om bolagsstyrningen för verksamhetsåret 2015.

Bolagsstyrningsstruktur



AJA Holdings beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämman, styrelsen och vd.

Aktieägare

Totalt är per utgången av verksamhetsåret 7 002 670 aktier emitterade, varav 700 003 A-aktier och 6 302 667 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 37 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 bolagsstämman 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 www.andersjahlstrom.se/holding.

Årsstämma

Årsstämma genomfördes den 16 april 2015.

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 drivit detta arbete.

Styrelse

Styrelsen i AJA Holding består av sex ledamöter valda av årsstämman den 16 april 2015 för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Verkställande direktör för AJA Holding ingår ej i styrelsen. 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.

I AJA Holdings styrelse kan fyra av sex ledamöter anses vara oberoende gentemot AJA Holding, vilket gör att punkt 4.4 i Kodens efterlevs. Styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer kan genom nära relation till AJA Holdings huvudägare Autus Invest AB ej anses vara oberoende 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 styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och framgår av vd-instruktionen för arbetsfördelning mellan styrelse och vd. Vd är föredragande i styrelsen.

Under 2015 har sittande styrelsen haft nio styrelsemöten varav ett konstituerande möte och åtta ordinarie möten. Vid två av de ordinarie mötena har fem ledamöter deltagit och vid sex av de ordinarie mötena har samtliga sex ledamöter deltagit. Vid det konstituerande mötet var fyra av sex ledamöter närvarande. Utöver styrelsemötena har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsens ordförande har i enlighet med punkt 6.1 i Kodens valts av bolagsstämman. Styrelsen fastställde vid det konstituerande mötet i april 2015 en arbetsordning för styrelsen och vd.

Styrelsen har under året utvärderat styrelsearbetet och vd:s arbete under 2014, utan vd närvarande, vilket föreskrivs i punkt 8

i Kodens. Utvärderingen av 2015 kommer att ske under våren 2016. 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 löpande sitt arbete till styrelsen.

Finanskommitté

Det har inte bildats en finanskommitté.

Verkställande direktör

Mattias Tegefjord är civilingenjör från KTH och kommer närmast från ISS Facility Services AB, där han under de två sista åren arbetade som affärsenhetschef för ISS Fastighetsförvaltning i Sverige. Dessförinnan var han distriktschef för ISS Fastighetsförvaltning i Stockholm och norra Sverige. Mattias Tegefjord har också arbetat som fastighetschef vid KLP Fastigheter AB samt varit affärsområdeschef för kommersiella fastigheter vid John Mattson Fastighets AB. Han har även arbetat sju år som konsult vid Tyréns Temaplan AB.

Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för AJA Holding även vd för koncernbolagen Mitt Alby AB och Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ).

Verkställande direktörens ersättning medför avvikelser från svensk kod för bolagsstyrning

Som en del av ersättningspaketet till verkställande direktören har AJA Holding åtagit sig att leverera teckningsoptioner och aktier av serie B. AJA Holding har även erbjudit verkställande direktören att teckna aktier av serie B i utbyte mot att denne avstår del av sin pension. Ersättningspaketet syftar till att behålla Mattias Tegefjord som verkställande direktör samt att uppmuntra honom till att fortsätta bygga upp sitt aktieinnehav i AJA Holding och att verka för ett långsiktigt värdeskapande för AJA Holdings aktieägare genom att sammanlänka verkställande direktörens intressen med aktieägarnas.

Detta upplägg avviker från svensk kod för bolagsstyrning, punkt 9.8 i det att intjänandeperioden understiger tre år vad avser tecknandet av aktier av serie B. Styrelsen har föreslagit denna avvikelse dels med anledning av att AJA Holding är ett nybildat bolag och därmed inte funnits under mer än cirka 3,5 års tid dels då det befunnits vara i övriga aktieägares intresse att även i närtid öka verkställande direktörens aktieägarintresse. Styrelsen anser att ett sådant ökat intresse gynnar AJA Holdings utveckling och därmed även aktieägarnas intresse.

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 2015 ej utvärderat behovet av en internrevision och följer således ej punkt 7.4 i Koden.

Revisor

Vid årsstämman den 16 april 2015 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 november 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 2016. 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 men har tagits fram under diskussion med revisor.



FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över resultat och totalresultat, koncernen

(alla belopp i Tkr)	Not 1, 2, 3, 4	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<i>Rörelsens intäkter och direkta kostnader</i>			
<i>Fastighetsverksamhet:</i>			
Nettoomsättning	5	101 270	98 019
Fastighetskostnader	7	-41 089	-37 743
Driftsnetto		60 181	60 276
<i>Konsultverksamhet:</i>			
Nettoomsättning	5	49 337	-
Konsultkostnader	7	-33 399	-
Konsultnetto		15 938	-
Bruttoresultat		76 119	60 276
Central administration och utveckling	6, 8, 9, 10, 11	-28 173	-12 571
Förvävsrelaterade kostnader	4	-1 321	-
Rörelseresultat		46 625	47 705
<i>Resultat från värdeförändringar</i>			
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	153 833	278 673
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	12	-197	-10 792
		153 636	267 881
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella placeringar	20	-26	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-24 269	-29 300
Periodiserad kostnad för upplåning	13	-2 875	-2 566
		-27 128	-31 812
<i>Resultat efter finansiella poster</i>			
Redovisad skatt	14	173 133	283 774
		-38 399	-62 630
Årets resultat		134 734	221 144
varav hänförligt till moderbolagets ägare		134 773	221 144
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-39	-
Årets totalresultat		134 734	221 144
varav hänförligt till moderbolagets ägare		134 773	221 144
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-39	-
Resultat per aktie, kr		19,25	43,60
Utestående aktier vid periodens utgång, 1 000 st		7 003	7 000
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1 000 st		7 002	5 072

Historisk aktierelaterad data är justerad för den aktiesplit 1:5 som genomfördes i december 2014.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

[alla belopp i Tkr]	Not 1, 2, 3, 4	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella tillgångar	15	25 735	-
Förvaltningsfastigheter	16	1 185 000	1 020 000
Inventarier och installationer	17	5 370	5 196
Finansiella derivat	19	327	524
Finansiella placeringar	20	29 974	-
Uppskjuten skattefordran	22	1 620	2 647
Summa anläggningstillgångar		1 248 026	1 028 367
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar och övriga fordringar	23	13 052	1 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	5 682	3 679
Likvida medel	31	113 380	145 325
Summa omsättningstillgångar		132 114	150 554
SUMMA TILLGÅNGAR		1 380 140	1 178 921
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	1 401	1 400
Övrigt tillskjutet kapital		191 904	191 750
Balanserad vinst inkluderat årets resultat		379 476	244 703
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		572 781	437 853
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		2 917	-
Totalt eget kapital		575 698	437 853
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	26	194 951	193 227
Skulder till kreditinstitut	27	433 472	441 620
Skulder till övriga	27	2 973	-
Uppskjutna skatteskulder	28	108 993	69 301
Summa långfristiga skulder		740 389	704 148
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	24 420	9 300
Leverantörsskulder och övriga skulder	29	17 689	10 162
Skulder inkomstskatt		2 687	497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	20 489	16 961
Summa kortfristiga skulder		65 285	36 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 380 140	1 178 921
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och garantibelopp	32	1 203 995	1 053 877
Eventualförpliktelser	32	Inga	Inga

Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

(alla belopp i Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkluderat årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	1 000	80 900	23 559	105 459	0	105 459
Årets totalresultat			221 144	221 144		221 144
Nyemission	400	115 600		116 000		116 000
Kostnad för kapitalanskaffning		-6 090		-6 090		-6 090
Uppskjutet skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital		1 340		1 340		1 340
Eget kapital 2014-12-31	1 400	191 750	244 703	437 853	0	437 853
Årets totalresultat			134 773	134 773	-39	134 734
Nyemission	1	154		155		155
Tillskjutet kapital				0	2 956	2 956
Eget kapital 2015-12-31	1 401	191 904	379 476	572 781	2 917	575 698



Rapport över kassaflöden, koncernen

(alla belopp Tkr)	Not 1, 2, 3	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansnetto	31	173 133	283 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar		-153 635	-267 881
Avskrivningar och övriga poster		4 233	3 287
Betald inkomstskatt		-481	-495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		23 250	18 685
<i>Förändring i verksamhetens rörelsekapital</i>			
Ökning av hyres- och kundfordringar		-1 397	-
Ökning av övriga rörelsefordringar		610	-4 978
Ökning av leverantörsskulder		-50	-
Ökning av övriga rörelseskulder		10 401	11 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		9 564	6 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 814	24 766
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av dotterföretag	4	-34 527	-
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	4	5 720	-
Investeringar i fastigheter		-11 168	-10 462
Investeringar i övriga inventarier		-526	-1 726
Investeringar i finansiella tillgångar		-30 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-70 501	-12 188
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission	25	155	116 000
Tillskjutet ägarkapital		2 956	-
Nyupptagna lån		19 701	-
Amortering av lån		-10 980	-9 300
Betald kostnad för upplåning		-	-2 828
Betald kostnad för kapitalanskaffning		-6 090	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 742	103 872
Årets kassaflöde		-31 945	116 450
Likvida medel vid årets början		145 325	28 875
Likvida medel vid årets slut	31	113 380	145 325

Resultaträkning, moderbolaget

(alla belopp i Tkr)	Not 1, 2, 3	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Centrala administration och utveckling	8	-2 311	-1 413
Rörelseresultat		-2 311	-1 413
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella placeringar	20	-26	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter		260	-
		234	0
Resultat efter finansiella poster		-2 077	-1 413
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		8 000	-
Resultat före skatt		5 923	-1 413
Skatt på årets resultat	14	-1 313	322
Årets resultat		4 610	-1 091
Årets totalresultat		4 610	-1 091

Balansräkning, moderbolaget

(alla belopp i Tkr)	Not 1, 2, 3	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	95 594	80 500
Finansiella placeringar	20	29 974	-
Fordran hos koncernföretag	21	7 136	-
Uppskjuten skattefordran	22	349	1 662
Summa anläggningstillgångar		133 053	82 162
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordran hos koncernföretag		8 080	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	22	22
		8 102	22
Kassa och bank	31	63 983	116 825
Summa omsättningstillgångar		72 085	116 847
SUMMA TILLGÅNGAR		205 138	199 009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	1 401	1 400
Bundet eget kapital		1 401	1 400
Överkursfond		111 004	110 850
Balanserad vinst		79 747	80 838
Årets resultat		4 610	-1 091
Fritt eget kapital		195 361	190 597
Summa eget kapital		196 762	191 997
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder och övriga skulder	29	226	70
Skuld till koncernföretag		8 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	150	6 942
Summa kortfristiga skulder		8 376	7 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 138	199 009
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	32	464 612	326 356
Ansvarsförbindelser	32	Inga	Inga

Förändring i eget kapital, moderbolaget

(alla belopp i Tkr)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinst	Årets resultat	Summa Eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	1 000	0	80 900	-62	81 838
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämma			-62	62	0
Årets totalresultat				-1 091	-1 091
Nyemission	400	115 600			116 000
Kostnad för kapitalanskaffning		-6 090			-6 090
Uppskjuten skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital		1 340			1 340
Eget kapital 2014-12-31	1 400	110 850	80 838	-1 091	191 997
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämma			-1 091	1 091	0
Årets totalresultat				4 610	4 610
Nyemission	1	154			155
Eget kapital 2015-12-31	1 401	111 004	79 747	4 610	196 762

Kassaflöde, moderbolaget

(alla belopp i Tkr)	Not 1, 2, 3	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansnetto	31	-2 077	-1 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		26	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 051	-1 413
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-626	850
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 677	-563
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av dotterföretag	4	-7 094	-
Utlåning till koncernföretag	4, 21	-7 136	-
Finansiella placeringar	19	-30 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 230	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission	25	155	116 000
Betald kostnad för kapitalanskaffning		-6 090	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 935	116 000
Årets kassaflöde		-52 842	115 437
Likvida medel vid årets början		116 825	1 388
Likvida medel vid årets slut	31	63 983	116 825

NOTER

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

NOT 1 • Redovisningsprinciper

Allmän information

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan kallat AJA Holding eller moderbolaget, med organisationsnummer 556943-7774 och med säte i Botkyrka kommun, är moderbolag i en koncern med två operativa dotterföretag vid utgången av räkenskapsåret. AJA Holding äger sedan tidigare hela bolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) som i sin tur äger hela bolaget Mitt Alby AB som äger och förvaltar en bostadsfastighet på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. AJA Holding har under det gångna året förvärvat ett majoritetsägande om 70,59 procent i Fasticon Kompetens AB som bedriver personalinriktad konsultverksamhet inom fastighetsbranschen. Moderbolaget är registrerat i Sverige med säte i Botkyrka kommun. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

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

Denna årsredovisning och koncernredovisning för moderbolaget avseende verksamhetsåret tillika kalenderåret 2015 har godkänts av styrelsen för publicering den 31 mars 2016. Bokslutskommuniké presenterades den 27 februari 2016. Årsredovisning och koncernredovisning blir föremål för fastställelse på årsstämma den 16 april 2016

Tillämpad normgivning och lagstiftning

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

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

beskattning. Se vidare avsnitt "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper".

Nya eller omarbetade IFRS och andra tillämpade regelverk Förändringar i befintliga standarder vilka trätt i kraft 2015

Den 13 juni 2014 godkände EU IFRIC 21 Levies vilken anger att statliga avgifter, för koncernens del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari varje år. Den nya tolkningen ger en mindre påverkan på balansräkningen löpande under året men påverkar inte ställningen vid årsskiftet. Tolkningen har ingen påverkan på resultaträkningen.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2015

Nya standarder som trätt ikraft 2015 har inte medfört någon påverkan på koncernens finansiella rapportering

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2016

Den 18 december 2015 godkände EU tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter med ikraftträdande 1 januari 2016. Ändringarna innebär tydligare vägledning kring väsentlighet, aggregering och disaggregering av poster, struktur på noter samt upplysning om redovisningsprinciper. Ändringarna förväntas inte få någon väsentlig påverkan på koncernen. Därtill har ett paket av mindre förändringar, så kallad årlig uppdatering, gjorts av ett flertal rekommendationer varav främst en - IAS 34 Delårsrapportering - kan få bärighet på koncernen. Ändringarna påverkar mer utformningen av delårsrapporterna än själva innehållet och träder ikraft 1 januari 2016.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft efter 2016

IFRS 9 Financial Instruments kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU.

Forts. not 1

IFRS 16 Leases kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 men är ännu inte godkänd av EU.

Koncernen har ännu inte utvärderat dessa nya standarder.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer, innehåller anpassningar kopplade till genomförda förändringar i IFRS. Förändringar under 2015 har inte haft någon effekt på koncernens redovisning.

Nedan beskrivs de för koncernen mer väsentliga redovisningsprinciper och metoder som har tillämpats.

Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

De finansiella rapporterna är upprättade utifrån antagande om fortlevnad (going concern). Koncernens rapporter är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt upplupet anskaffningsvärde för resterande tillgångar och skulder.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

IFRS och god redovisningssed kräver bland annat att företagsledningen gör kvalificerade bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar koncernens redovisade värden för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden bedöms rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från redovisat utfall av dessa uppskattningar, bedömningar och antaganden.

Alla uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar 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.

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka kan ge en

betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen innebär bl.a. 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 avvitra 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 15. Som förstås av beskrivningen i not 15 skulle ändringar av förutsättningar för dessa antaganden och uppskattningar kunna få effekt på värdet av goodwill.

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.

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

Forts. not 1

transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet.

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 värderingstillfälle efter förvärvet kommer denna rabatt att påverka fastighetens koncernmässiga värdeförändring.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, redovisas direkt i årets resultat.

Transaktioner med närstående

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

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 vidare avsnitt Intäkter.

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

Intäkter

Koncernens intäkter utgörs av hyror för tillhandahållande av bostäder och lokaler samt arvoden för utförande av tjänsteuppdrag.

Hyresintäkter

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

Konsultintäkter

Intäkter från tjänsteuppdrag redovisas i årets resultat baserat på färdigställandegraden på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en bedömning av utfört arbete på basis av gjorda undersökningar. Intäkter redovisas inte om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna inte kommer att tillfalla koncernen.

Konsultuppdrag 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 arvoden per balansdagen, vilka ännu inte fakturerats, redovisas som Upparbetad, men ej fakturerad tid under rubriken Övriga fordringar.

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.

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.

Erhållna koncernbidrag redovisas som intäkt under bokslutsdispositioner.

Kostnader

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Fastighetskostnader är kostnader direkt relaterade till fastigheternas skötsel och underhåll inkluderat förvaltningsoperativ personal. Konsultkostnader är löne- och omkostnader direkt relaterade till utförandet av tjänsteuppdrag.

Forts. not 1

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

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. 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.

Lämnade concernbidrag redovisas som kostnad under bokslutsdispositioner.

Förändringar i verkligt värde

Förändring 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.

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner och sociala kostnader, betald semester, betald sjukfrånvaro etcetera redovisas i takt med intjänandet. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilken är kontantreglerad och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Samtliga pensionslösningar i koncernen klassificeras som avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att företagets förpliktelse för pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda 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 i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

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.

Kortfristiga ersättningar

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.

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 beräknas till gällande skattesats på balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen.

Aktuell skatt är den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets beräknade skattepliktiga resultat med tillägg för eventuell korrigerad aktuell skatt avseende tidigare perioder. Öppna yrkanden i inkomstdeklarationen, som innehåller en viss grad av osäkerhet, beaktas i beräkning av aktuell skatt tidigast under året efter räkenskapsåret, efter att slutskattsedel erhållits från Skatteverket.

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 tillgångar och skulder som utgör så kallad tillgångsförvärv där ingen uppskjuten skatt får redovisas.

Forts. not 1

Uppskjuten skatteskuld diskonteras ej utan redovisas alltid till sitt nominella belopp. 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. Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

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 innehåser 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 hänförbara 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 en tillgångs värde 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 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. Antagna drifts- och underhållskostnader har baserats dels på en analys av de historiska kostnaderna för fastigheten, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Direktavkastningskrav och kalkylränta baseras på analyser av genomförda transaktioner och på individuella bedömningar för fastigheten avseende risknivå, sannolik köpare och marknadsposition.

Värderingsantaganden

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

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

För information om aktuell värdering av fastigheten hänvisas till not 16 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 resultatförs löpande 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 gjorda i juridisk person återläggs i koncernredovisningen och påverkar därmed inte beräknad värdeförändring.

Forts. not 1

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar (amorteringar) och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar 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 löpande avskrivning utan tillgången prövas istället till sitt värde minst årligen i ett nedskrivningstest, så kallat impairment test.

Goodwill

Goodwill redovisas som en immateriell anläggningstillgång med obestämd nyttjandeperiod till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad nedskrivning.

Goodwill representerar mellanskillnaden mellan kostnaden för ett förvärv och verkligt värde av den förvärvade andelen av dotterbolagets/intressebolagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill uppkommen vid förvärv av dotterbolag inkluderas i immateriella tillgångar. Goodwill vid förvärv av intressebolag inkluderas i investeringar i intressebolag. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Det redovisade värdet på den kassagenererande enhet som goodwillen allokerats till jämförs 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 allokerats 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 bedöms obegränsad. Varumärkestillgången nedskrivningsprövas därmed 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 förbättras. Årliga linjära avskrivningar görs ändå på cv-databasen baserade på en nyttjandetid om tio år.

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.

Egen utveckling

Kostnader för egenutvecklade, nya produkter, kan aktiveras under förutsättning att sannolikheten för framtida ekonomisk nytta och ekonomisk livslängd bedöms som hög. En immateriell tillgång redovisas endast i den mån produkten kan säljas på befintliga marknader och resurser finns för att fullfölja utvecklingen. Endast de kostnader som är direkt hänförliga till utvecklingen av den nya produkten aktiveras. Aktiverade utvecklingskostnader skrivs av linjärt över bedömd nyttjandetid, som ej överstiger fem år.

Motsvarande gäller för aktivering av kostnader för implementering i driftstagande av IT-system där dessa bedöms ha hög sannolikhet för framtida ekonomisk nytta och livslängd.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget 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.

Forts. not 1

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna i följande kategorier: Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordran och kundfordringar samt Likvida medel. De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier: Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen eller andra finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

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

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde 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.

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). Derivat klassificeras som att de innehåses för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivat-instrument varför koncernens innehav av derivat kategoriseras som "Finansiella tillgångar eller finansiella skulder som innehåses för handel".

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.

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

Samtliga lån redovisas 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. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. I denna kategori ingår lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder.

Nedskrivningar

Föreligger indikation om värdenedgång för en tillgång (gäller ej förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka alltid värderas till verkligt värde), 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 där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

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.

Forts. not 1

Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. 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 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 kundfordran 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 kundfordringar 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 vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Avsättningar

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

Omstrukturering

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

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 (ansvarsförbindelser)

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

Rapport över kassaflöden

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

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Uppställningsform

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

Aktier i dotterföretag

Aktier 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

Forts. not 1

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 resultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat.

Koncernbidrag

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

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelse till förmån för dotterföretag utgör finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2 (Redovisning för juridiska personer), inte som avsättning, utan lämnas istället upplysning om.

NOT 2 • Finansiell riskhantering

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

Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Koncernens krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter direkt till dotterföretag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar samt panträtt i aktier i fastighetsägande dotterföretag.
- Emission av obligationer mot ställande av säkerhet i form av panträtt i aktier i obligationsemitterande dotterföretag.
- Krediter direkt mot dotterföretag mot ställande av säkerhet i dotterföretagets tillgångsmassa.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad 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 koncernens låneavtal med särskilda och för branschen normala åtaganden, så kallade "financial covenants", exempelvis avseende nyckeltalen belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet som koncernen

och låntagande bolag 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 extraamortering eller begära ändrade villkor. I samtliga fall är sådana åtaganden till kreditgivare utfärdad med betryggande marginal till koncernens mål för kapitalstruktur.

För 2015 har bolag och koncern uppfyllt sina åtaganden med god marginal och per balansdagen uppgår för koncernen nyckeltalen belåningsgrad till 54,5 procent (64,3), räntetäckningsgrad till 1,96 ggr (1,65) och synlig soliditet till 41,7 procent (37,1). Se avsnitt Nyckeltal sida 38 och Definitioner sida 93.

Finanspolicy

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

Det övergripande målet för koncernens finansverksamhet är att säkerställa en långsiktig stabil kapitalstruktur där behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Räntenettot ska vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå.

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

Forts. not 2

Finansiella måttal

Styrelsen har fastställt följande viktiga måttal för den finansiella verksamheten:

Nyckeltal	Målvärde	Utfall koncernen per 2015-12-31
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Högst 75 procent	Uppfyllt 54,5 procent
Soliditet	Lägst 25 procent	Uppfyllt 41,7 procent
Kapitalförsörjning	Spridning mellan minst två lånefinansiärer	Uppfyllt Banklån samt noterad obligation
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Lägst 1,50 ggr	Uppfyllt 1,96 ggr
Räntebindning	Minst 50 procent av lånefinansieringen skall räntebindas mellan 1 till 10 år	Uppfyllt Banklån med räntetak samt obligation med fast kupong
Motpartsrisk		
Rating	Bank med minst Moody's A2 respektive Standard & Poor's A	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Valutasäkring på valutaexponering som överstiger 20 procent av koncernens eget kapital	Ej tillämpligt

Finansieringsrisk

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

Koncernen ingick långfristiga finansieringsavtal vid förvärv av koncernens fastighet. Upplåningen är vad avser koncernens banklån säkerställd med panträtt i koncernens fastighet samt med panträtt i aktier i fastighetsförvaltande bolag. För koncernens obligationslån har specifik säkerhet ställts i form av panträtt i aktier i obligationsemitterande bolag. Förfallotidpunkt för finansieringsavtalen är i november 2018.

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. Per balansdagen uppgick eget kapital i koncernen till 575 698 tkr (437 853).

Med anledning av AJA Holding koncernens starka finansiella position och kommande investeringsmöjligheter avser AJA Holding att under kommande kvartal göra en översyn av koncernens finansieringsstruktur och därvid undersöka möjligheterna för refinansiering av koncernens utestående obligationslån.

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. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Åtaganden kopplade till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning månadsvis.

Koncernens upptagna obligationslån om 200 mkr är amorteringsfritt med fast årlig ränta om 8 procent som erlaggs kvartalsvis. Koncernens banklån om 446 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 och har samma löptid som banklånet. Derivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,10 procent. Premien för derivatet

Forts. not 2

har betalats vid avtalets ingång. Derivatet värderas och redovisas löpande till verkligt värde, men kommer vid avtalstidens utgång att ha värdet noll.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Målsättning enligt koncernens finanspolicy är att räntetäckningsgraden inte ska understiga 1,50 ggr. För 2015 var räntetäckningsgraden 1,96 ggr.

Valutarisk

Koncernen har ingen finansiering i annan valuta än svenska kronor. För analys av operationell valutarisk se avsnitt Risker och osäkerhetsfaktorer.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för förluster om motparten inte fullföljer hela eller delar av sina åtaganden. Risken begränsas genom att

endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner och bedöms för närvarande som obefintlig.

För analys av operationella motpartsrisiker se avsnitt Risker och osäkerhetsfaktorer.

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 bedöms inte kommer att behöva användas på kort sikt, placeras från årsskiftet i en kapitalförsäkring hos Avanza Bank.

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 rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning operationellt bedrivna i dotterföretaget Mitt Alby AB samt av konsultverksamhet operationellt bedrivna i dotterföretaget

Fasticon Kompetens AB. Övriga koncernföretag används huvudsakligen för finansieringen av de operativa verksamheterna och utgör inga 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	Moderbolag och koncern	Koncernen 2015
Nettoomsättning	101 270	49 337		150 607
Fastighetskostnader/Konsultkostnader	-41 089	-33 399		-74 488
Driftsnetto/Konsultnetto	60 181	15 938	0	76 119
Överskottsgrad/konsultmarginal	59,4%	32,3%		
Central administration och utveckling	-12 097	-13 241	-2 533	-27 871
Avskrivningar på förvärvsvärden			-302	-302
Förvärvskostnader			-1 321	-1 321
Rörelseresultat	48 085	2 697	-4 156	46 625
Rörelsemarginal	47,5%	5,5%		
Avskrivningar enligt plan inom rörelseresultat	-726	-236	-302	-1 264

Konsoliderad konsultverksamhet omfattar år 2015 perioden från förvärvstillfället 13 maj 2015 eller dryga 7,5 månader. För det senaste hela räkenskapsåret 1 juli 2014 till 30 juni 2015 var nettoomsättning för konsultverksamheten 76 708 tkr med ett rörelseresultat om 5 956 tkr.

Balansmässigt representerar konsultverksamheten endast omkring fyra procent av koncernens totala balansomslutning. Framträdande balansposter där konsultverksamheten representerar 50 procent eller mer av koncernens samlade tillgångar är immateriella tillgångar, kundfordringar och leverantörsskulder. Se även not 4 Förvärv av rörelse.

Forts. not 3

Finansiell ställning fördelad på segment, tkr	Fastighets- verksamhet	Konsult- verksamhet	Moderbolag och koncern	Koncern 15-12-31
Goodwill	0	17 337		17 337
Övriga immateriella tillgångar	0	8 399		8 399
Materiella anläggningstillgångar	1 189 941	429		1 190 370
Finansiella anläggningstillgångar	1 546	52	32 084	33 682
Rörelsefordringar	4 029	14 681	22	18 732
Likvida medel	37 552	11 845	63 983	113 380
Summa tillgångar	1 233 068	52 743	96 089	1 381 900
Totalt eget kapital	462 852	9 917	102 928	575 697
Uppskjuten skatteskuld	106 675	2 846		109 521
Räntebärande lån	646 400	25 229	-7 135	664 494
Rörelseskulder	17 141	14 751	296	32 188
Summa eget kapital och skulder	1 233 068	52 743	96 089	1 381 900
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11 639	55	0	11 694
Fritt kassaflöde	29 990	5 401	-2 577	32 814

NOT 4 • Förvärv av rörelse

Förvärv 2015

AJA Holding AB har under 2015 via det delägda dotterföretaget Fasticon Kompetens Holding AB förvärvat samtliga aktier i Fasticon Kompetens AB. AJA Holding ABs indirekta ägarandel i Fasticon Kompetens AB är per balansdagen 70,59 procent. Förvärvet har klassificerats som ett rörelseförvärv.

att förvärvsanalysen givit upphov till identifierade immateriella tillgångar i form av varumärke, cv-databas, kundrelationer och därutöver en restpost i form av koncerngoodwill.

Effekter av årets förvärv

Årets förvärv har vid förvärvstillfället haft följande effekter på koncernens tillgångar och skulder:

Köpeskillning och övervärden

För det genomförda förvärvet har köpeskillningen överstigit bokförda nettotillgångar i det förvärvade bolaget, vilket medfört

Förvärvskalkyl Fasticon Kompetens AB	Bokfört värde Fasticon Kompetens AB	Verkligt värde redovisat i koncernen
Immateriella anläggningstillgångar:		
Varumärke		3 900
Cv-databas		3 000
Kundrelationer		1 800
Materiella anläggningstillgångar	610	610
Finansiella anläggningstillgångar		
Kundfordringar och övriga fordringar	12 724	12 724
Likvida medel	5 720	5 720
Långfristiga skulder	-583	-2 497
Kortfristiga skulder	-6 867	-8 067
Netto identifierbara tillgångar och skulder	11 604	17 190
Värde av köpeskillning enligt avtal		34 527
Koncerngoodwill		17 337

Forts. not 4

I och med att förvärvet skett via det delägda dotterföretaget Fasticon Kompetens Holding AB representerar uppkommen koncerngoodwill även den ägarandel som tillkommer ägande utan bestämmande inflytande.

Årets förvärv hade vid förvärvstillfället följande effekt på koncernens likvida medel:

Årets förvärv hade vid förvärvstillfället följande effekt på koncernens likvida medel:	Koncernen
Erlagd köpeskilling	-34 527
Likvida medel i förvärvat företag	5 720
Netto från investeringsverksamheten	-28 807
Upptagna lån för förvärvet	19 773
Tillskott från ägande utan bestämmande inflytande för förvärvet	2 956
Netto från finansieringsverksamheten	22 729
Nettoutflöde av likvida medel efter finansiering	-6 078

Förvärvskostnader tillkommer och belastar årets resultat med 1 321 tkr (0). Förvärvskostnader utgörs av arvoden för affärsmässig, finansiell, legal och skattemässig due diligence av förvärvsobjektet samt för utformning och upprättande av förvärvsavtal, aktieägaravtal och andra avtal för förvärvets genomförande.

I moderbolagets kassaflöde för 2015 redovisas ett utflöde av

likvida medel i investeringsverksamheten avseende förvärvet om -14 320 tkr (0) fördelat på aktieägartillskott -7 094 tkr (0) och utlåning -7 136 tkr (0) till förvärvande dotterföretag. Förutom koncernens andel av betalning för köpeskillingen efter erhållen extern finansiering ska medlen användas för betalning av förvärvskostnader, amortering av erhållna lån och annat rörelsekapitalbehov.

NOT 5 • Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor. Med hyresvärde avses erhållna hyres-

intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

	Koncernen 2015	Andel intäkter, %	Hyresarea 31 dec, kvm	Koncernen 2014
Bostäder	99 479	94,3	102 087	96 186
Lokaler, lager och andra utrymmen	2 079	2,0	5 144	2 071
Garage och parkeringsplatser	3 927	3,7		3 076
Hyresvärde	105 485	100%	107 231	101 333
Hyresbortfall/vakanser -bostäder	-141	-0,1		
Hyresbortfall/vakanser -övrigt	-448	-0,4		-102
Hyresrabatter	-3 626			-3 212
Hyresintäkter	101 270			98 019

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 4,5 procent (4,5) av hyresavtalen omsatts genom byte, överlåtelse och nyuthyrning. På grund av den stora efterfrågan på bostäder har vakanstiden kunnat hållas låg.

Konsultarvoden

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. Konsultarvoden uppgår till 49 337 tkr (E/T) för den konsoliderade perioden 13 maj 2015 till 31 december 2015. För det senaste fulla räkenskapsåret 1 juli 2014 till 30 juni 2015 uppnådde Fasticon Kompetens en nettoomsättning om 76 708 tkr.

NOT 6 • Transaktioner med närstående

	Moderbolaget 2015	2014
Försäljning	-	-

Moderbolaget utför endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs enbart av koncerninterna tjänster. Under året har inga transaktioner skett mellan moderbolaget och dotterföretagen.

Styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer har erhållit ersättning för utförda tjänster

genom avtal om konsulttjänster mellan ägarbolaget Autus Invest AB och moderbolaget samt dotterföretagen

Mitt Alby AB och Fasticon Kompetens Holding AB. För 2015 uppgår detta arvode till 1 474 tkr (990).

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

NOT 7 • Operativa kostnader

Fastighetskostnader	Koncernen 2015		Koncernen 2014	
		kr/kvm		kr/kvm
Mediaförbrukning (el, värme, vatten, avlopp)	20 262	190	20 503	192
Material och externa tjänster	5 112	48	4 880	46
Reparation och underhåll	7 106	67	5 620	53
Fastighetsskatt och försäkring	2 735		2 480	
Avskrivningar	418		413	
Övrig fastighetsskötsel inkluderat fördelad personal	5 456	51	3 847	36
Summa	41 089	355	37 743	326

Fastighetskostnader är kostnader direkt relaterade till fastigheternas skötsel och underhåll inkluderat förvaltningsoperativ personal.

Kostnad per kvm är (om tillämpligt) beräknat utifrån en totalyta för uthyrning av bostäder och lokaler om 107 231 kvm. Fastighetsskatt utgår per lägenhet.

Konsultkostnader	Koncernen 2015	Koncernen 2014
	Kostnad för underkonsulter	15 834
Löner till egna anställda i direkt produktion	13 952	
Annonskostnader	1 913	
Inköp av tjänster och material för direkt produktion	1 700	
Summa	33 399	E/T

Konsultkostnader är kostnader direkt relaterade till utförandet av bedriven uppdragsverksamhet inkluderat personal för direkt konsultledning.

NOT 8 • Kostnader för central administration och utveckling

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Personalkostnader	12 503	4 222	16	
Programvaror	880	566		
Egna administrativa omkostnader	4 020	1 772	487	18
Outsourcing - ekonomi, marknad, IT	2 021	621		
Köpta tjänster - management	1 887	1 236	613	
Köpta tjänster - övriga	5 912	3 890	1 194	1 395
Avskrivningar	781	184		
Övriga rörelsekostnader	0	80		
Summa	28 004	12 571	2 310	1 413

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, finansiell rapportering och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

NOT 9 • Kostnader för leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
	Årsvärde	Löptid år	Årsvärde	Löptid
Arbetsfordon	149	2		
Tjänstebilar	183	3		
Kontorsutrustning	22	2		
Summa	354		0	

Koncernen är part som leasetagare i ett antal mindre operationella leasingkontrakt omfattande arbetsfordon, tjänstebilar och kontors-

utrustning. Aktuell leasingkostnad är på årsbasis totalt 354 tkr och återstående löptid för befintliga kontrakt är cirka två år.

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

Medelantalet anställda under året med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Män	17	6	0	0
Kvinnor	23	3	0	0
Totalt	40	9	0	0

Antal personer anställda på balansdagen med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Män	24	7	0	0
Kvinnor	33	6	0	0
Totalt	57	13	0	0

Exkluderat tim- och projektanställda inhyrda för specifika interimuppdrag inom konsultverksamheten var antalet anställda per balansdagen 27 personer (13) fördelat på 19 kvinnor (6) och 8 män

(7). För fördelning av anställda på verksamheter se not 3 Rörelsesegment.

Forts. not 10

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Löner och andra ersättningar:				
Styrelse	394	456	0	0
(varav tantiem)	(0)	(0)		
Verkställande direktör	2 709	1 130		
(varav tantiem)	(558)	(40)		
Övriga anställda	17 002	3 204		
(varav tantiem)	(336)	(0)		
Totala löner och andra ersättningar	20 105	4 790	0	0
(varav tantiem)	(894)	(40)	(0)	(0)
Sociala kostnader och pensionskostnader:				
Styrelse	0	4		
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)		
Verkställande direktör	810	572		
(varav pensionskostnader)	(-85)	(218)		
Övriga anställda	7 231	1 064		
(varav pensionskostnader)	(1 446)	(173)		
Totala sociala kostnader enligt lag och avtal samt pensionskostnader	8 041	1 640	0	0
(varav pensionskostnader)	(1 361)	(391)	(0)	(0)
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader i koncernen	28 146	6 430	0	0

Ersättningar till ledande befattningshavare

På årsstämman i moderbolaget i april 2015 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande och ledamöter skulle uppgå till 0 kr (0). Totalt utbetalda arvoden under 2015 från moderbolaget uppgår till 0 kr (0).

Styrelsen för dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström AB (publ) är densamma som för moderbolaget och ledamöterna i moderbolaget erhåller istället arvodering i egenskap av ledamöter i dotterbolaget. För verksamhetsåret 2015 är beslutat styrelsearvode 0 kr (0) för ordförande Mikael Ahlström och ledamot Marcus Trummer. Till övriga ledamöter är beslutat ett arvode om vardera 90 000 kr (75 000). Inget särskilt arvode utgår för kommittéarbete. Se även Not 6 Transaktioner med närstående med uppgift om arvode fakturerat av ordförande Mikael Ahlström och ledamot Marcus Trummer via bolag.

Vd är anställd i och har uppburit ersättning från Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ). Övrig personal är anställda i Mitt Alby AB samt Fasticon Kompetens AB.

Ersättning till vd utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Fördelningen mellan grundlön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. För vd är den rörliga ersättningen maximerad till två (2)

månadslöner. Vd har genom avtal möjlighet att avsätta av ersättning till att för marknadsvärde förvärva aktier och teckningsoptioner i moderbolaget. För detta ändamål har vd under året löneväxlat tidigare pensionsavsättning för 2014 om 218 tkr mot lön.

Pensionsförmåner och övriga förmåner till vd utgår som del av den totala ersättningen. Pensionsplan för vd är individuell och avgiftsbestämd med fast premie som utbetalas och kostnadsförs månadsvis.

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.

Mellan bolaget och övriga befattningshavare gäller avtalsenliga uppsägningstider på 3 - 5 månader.

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

Forts. not 10

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter	6	6	6	6
- varav kvinnor	2	2	2	2
Antal övriga befattningshavare inklusive vd	2	1	0	0
- varav kvinnor	1	0	0	0

NOT 11 • Upplysning om revisors arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ernst & Young AB				
- revisionsuppdraget	760	600	175	150
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	100	0	75	0
- skatterådgivning	40	0	0	0
- övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	900	600	250	150

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 förordas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

NOT 12 • Orealiserade värdeförändringar i resultatet

Förvaltningsfastighet	Koncernen	
	2015	2014
Värdeförändring förvaltningsfastighet	153 832	278 673
Summa	153 832	278 673

Årets värdeförändring motsvarar 15 procent (39) av ingående redovisat värde på förvaltningsfastigheten. Värdeförändringen beror huvudsakligen på observerade sänkta avkastningskrav på marknaden för bostadsfastigheter. Orealiserad värdeförändring är fastighetens bedömda värdeökning utöver årets aktivering av

tillkommande utgifter på fastigheten. Fastigheten har värderats av extern auktoriserad värderingsman. För information om årets värderingsprocess se not 16. Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde.

Derivatinstrument	Koncernen	
	2015	2014
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-197	-10 792
Summa	-197	-10 792

Årets negativa värdeförändring av koncernens räntederivat förklaras huvudsakligen av sjunkande långa marknadsräntor men även av tidsfaktorn då avtalsperioden för derivatet är fem år, varav

återstår tre år. För information om derivatets värdering och funktion se not 19 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

NOT 13 • Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader	-24 269	-29 300	-	-
Periodiserad utgift för upplåning	-2 875	-2 566	-	-
Summa	-27 144	-31 866	0	0

Utgifter i samband med upplåning av koncernens banklån och obligationslån periodiseras kostnadsmässigt med 20 procent per år över lånens avtalade löptid som är fem år.

NOT 14 • Redovisad inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fördelning av årets redovisade skattekostnad				
Aktuell skatt	-177	-433	0	0
Uppskjuten skatt	-38 222	-62 197	-1 313	322
Redovisad inkomstskatt	-38 399	-62 630	-1 313	322
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt avseende:				
Årets resultat	-269	-433	0	0
Tidigare års resultat	92	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
Underskottsavdrag	-1 278	-816	-1 313	322
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar på				
- varumärke	14	-	-	-
- cv-databas	52	-	-	-
- fastigheter	-2 521	-1 570	-	-
- räntederivat	-430	-431	-	-
Återläggning i koncern av bokförd avskrivning byggnad	198	-	-	-
Orealiserad värdeförändring fastighet	-33 843	-61 308	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	43	2 374	-	-
Avsättning till beskattade reserver	-457	-446	-	-
Redovisad inkomstskatt	-38 399	-62 630	-1 313	322

Forts. not 14

Förklaring till årets redovisade skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt	173 133	283 774	5 923	-1 413
Skatt enligt gällande skattesats	-38 089	-62 430	-1 303	311
Skatteeffekt av:				
Schablonintäkt periodiseringsfond	-5	-	-	-
Avdragsgill ej redovisad kostnad	0	31	-	-
Skattepliktig ej redovisad intäkt	-76	-230	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag tidigare år	0	12	-	12
Ej skattepliktiga intäkter	1	-	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-348	-13	-10	-1
Differens förvärvsvärdering aktuell skatt mot faktiskt utfall	14	-	-	-
Korrigerad aktuell skatt år 2014 avseende återförd Restvärdeavskrivning	152	-	-	-
Korrigerig för ej bokförd aktuell skatt 2014	-48	-	-	-
Redovisad skatt	-38 399	-62 630	-1 313	322
Effektiv skatt	22,2%	22,1%	22,2%	22,2%

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 realiseras i framtiden.

Huvudsaklig skattekomponent är för koncernen uppskjuten skattekostnad hänförlig till 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 gäller framförallt att återläggning av tidigare restvärdeavskrivning vid övergång till räkenskapsenlig avskrivning är en skattepliktig intäkt som inte återfinns i resultaträkningen. Koncernen har även resultatförda förvärvskostnader i koncernen för Fasticon Kompetens AB som inte är skattemässigt avdragsgilla.

NOT 15 • Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen				Summa
	Goodwill	Varumärke	Cv-databas	Kundrelationer	
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående balans 2015-01-01					0
Rörelseförvärv	17 337	3 900	3 000	1 800	26 037
Utgående balans 2015-12-31	17 337	3 900	3 000	1 800	26 037
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående balans 2015-01-01					0
Årets avskrivningar			-189	-113	-302
Utgående balans 2015-12-31			-189	-113	-302
Utgående planenligt restvärde 2015-12-31	17 337	3 900	2 811	1 687	25 735

Inga immateriella anläggningstillgångar fanns redovisade före år 2015.

Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod

Koncernens immateriella tillgångar härrör från årets förvärv av Fasticon Kompetens AB och består till stor del av goodwill, då det i huvudsak är humankapitalet i form av medarbetarkompetens som utgör värdet i konsultföretag. Övriga 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 obestämmd nyttjandeperiod sker årligen eller när indikation om nedskrivningsbehov föreligger. De immateriella tillgångsvärden som ska prövas fördelas på lägsta identifierbara kassagenrerande 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 fram-

tida kassaflöden för en fem-årsperiod dels ett därefter bedömt framtida restvärde för enheten och är framtagna av ledningen för Fasticon Kompetens AB. Följande viktiga antaganden har använts:

Omsättning:

Verksamhetens konkurrenskraft, förväntad konjunkturutveckling för branschen, allmän samhällsekonomisk utveckling, ränteläge och lokala marknadsförutsättningar. För prognosperioden har genomsnittlig årlig tillväxttakt antagits till sju (-) procent.

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:

Skattebelastning: Skattesatsen i prognoserna baseras på Fasticon Kompetens ABs förväntade verkliga skattesituation.

Långsiktig tillväxt:

I samtliga värderingar har antagits en långsiktig tillväxttakt bortom prognosperioden om fyra (-) procent, vilken bedöms spegla marknadens långsiktiga tillväxt.

Rörelsemarginal:

Prognostiserad rörelsemarginal har antagits vara de senaste tre årens genomsnitt.

Diskonteringsränta efter lokal skatt (WACC):

Denna fastställs baserad på följande variabler: riskfri ränta, marknadspremie och betavärde. I prövningen har antaganden gjorts om

Forts. not 15

genomsnittlig ränta på 10-åriga statsobligationer samt företags-specifik riskfaktor och betavärde. Räntenivån på lånat kapital är satt till den genomsnittliga räntenivån på koncernens nettoskuld-sättning. Avkastningskravet på eget kapital är uppbyggt enligt Capital Asset Pricing Model. I gjorda beräkningar av nyttjandevärde har koncernens genomsnittliga diskonteringsränta för 2015 beräknats till 12 procent före skatt och till 10 procent efter skatt.

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

NOT 16 • Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående redovisat verkligt värde	1 020 000	730 865
Aktiverade investeringar	11 168	10 462
Värdoförändring enligt extern värdering	153 832	278 673
Utgående redovisat verkligt värde	1 185 000	1 020 000
Varav fördelat anskaffningsvärde för mark	197 660	197 660
Skattemässigt restvärde	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader	137 215	136 604
Mark	53 496	53 496
Summa	190 711	190 100
Taxeringsvärden	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader	516 062	509 448
Mark	232 947	201 167
Summa	749 009	710 615

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 2015-12-31 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 kassa-flödesanalys med årsvisa kassaflöden för fem år och därefter ett beräknat restvärde. Samtliga beräknade till ett nuvärde per balansdagen 2015-12-31. 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 2016 för att därefter följa inflationen. Genomsnittlig hyresintäkt uppgick för år 2015 till 949 kronor per kvadratmeter (922).
- 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.
- Vakansgrad för bostäder har antagits till 0,50 procent (0,25) motsvarande hyresbortfall vid in- och utflyttning.
- Direktavkastningskrav vid beräkning av fastighetens restvärde, så kallad yield, har satts till 4,63 procent (5,33).
- Kalkylränta för diskontering av framtida betalningsströmmar till ett nuvärde har satts till 6,73 procent (7,40).

Forts. not 16

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 initial direktavkastning på fastigheten om 4,5 procent (5,0).

Känslighetsanalys:

Antaganden avseende specifika kalkylparametrar har i de flesta fall betydande påverkan på värdeutfallet. Vid förändrat antagande för två väsentliga kalkylparametrar förutsatt att endast den aktuella parametern ändras fås följande utfall:

- Förändrat antagande avseende framtida yield med +/- 0,25 procentenheter ger värdeförändring -40 mkr/+50 mkr.
- Förändrat antagande avseende årlig hyresutveckling närmaste fem år +/- 0,50 procentenheter ger värdeförändring +50 mkr/-45 mkr.

NOT 17 • Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 797	4 151		
Inköp	784	1 726		
Förvärv	1 606			
Försäljning/utrangering	-262	-80		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 925	5 797	0	0
Ingående ackumulerad avskrivning	-601	-3		
Förvärv	-996			
Försäljning/utrangering	4			
Årets avskrivningar enligt plan	-962	-598		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 555	-601	0	0
Utgående planenligt restvärde	5 370	5 196	0	0
Årets avskrivningar enligt plan fördelas i resultaträkningen på:				
Fastighetskostnader	-418	-414		
Central administration och utveckling	-544	-184		

NOT 18 • Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget		
	2015-12-31	2014-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	80 500	80 500	
Ovillkorat kapitaltillskott	8 000		
Årets inköp	7 094		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 594	80 500	
Utgående planenligt restvärde	95 594	80 500	
<i>Direkt ägda dotterbolag</i>			
Företagsnamn	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)	10 000	100,00%	88 500
Fasticon Kompetens Holding AB		70,59%	7 094
			95 594

Forts. not 18

Direkt ägda dotterbolag

Företagsnamn

Byggmästare Anders J Ahlström
Fastighets AB (publ)
Fasticon Kompetens Holding AB

Organisationsnr.	Säte	Årets resultat	Eget kapital
556734-5805	Stockholm	49	88 474
559010-0755	Stockholm	-184	9 866

NOT 19 • Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående redovisat verkligt värde	524	11 316
Förändring marknadsvärde	-197	-10 792
Redovisat verkligt värde	327	524
	Koncernen	
	Redovisat värde	
Typ av tillgång	2015-12-31	2014-12-31
Finansiella derivatinstrument	327	524
	2015-12-31	
Marknadsvärde	327	524
	2015-12-31	
Förfalldatum	18-11-21	18-11-21

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 2,10 %. 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 20 • Finansiella placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kapitalförsäkring i Avanza Bank	30 000		30 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	0	30 000	0
Årets nedskrivning	-26		-26	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-26	0	-26	0
Utgående planenligt restvärde	29 974	0	29 974	0

Moderbolaget har i slutet av 2015 överfört likvida medel till kapitalförsäkring i Avanza Bank. Per årsskiftet hade 973 tkr investerats i värdepapper med en orealiserad värdenedgång om -26 tkr.

NOT 21 • Utlåning till koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Utlåning till koncernföretag	7 136	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 136	0
Utgående planenligt restvärde	7 136	0

Avser utlåning till dotterföretaget Fasticon Kompetens Holding AB för delfinansiering av förvärvet av Fasticon Kompetens AB. Lånet

är långfristigt och löper med ränta om fem procent årlig ränta som ackumuleras till lånets balans.

NOT 22 • Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående redovisat värde	2 647	1 155	1 662	0
Årets förändring:				
Uppskjuten skatt årets underskott	52	323		323
Uppskjuten skatt tidigare års underskott	-1 330	-1 138	-1 313	
Uppskjuten skatt temporär skillnad				
- skattemässig avskrivning förvaltningsfastighet	638	-638		
- orealiserad värdeförändring finansiella derivat	-387	1 606		
Uppskjuten skatt transaktioner förda direkt mot eget kapital		1 339		1 339
Utgående redovisat värde	1 620	2 647	349	1 662
Uppskjutna skattefordringar är hänförliga till följande poster:				
Underskottsavdrag i juridisk person	401	1 679	349	1 662
Temporär skillnad förvaltningsfastighet		-638		
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	1 219	1 606		
Utgående redovisat värde	1 620	2 647	349	1 662

Koncernen har uppskjutna skattefordringar för underskottsavdrag huvudsakligen i moderbolaget samt för orealiserad värdenedgång på koncernens innehav av finansiella derivat i form av så kallat

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

NOT 23 • Kundfordringar och övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar i fastighetsverksamheten	331	438	0	0
Kundfordringar i konsultverksamheten	10 232			
Inbetald preliminärskatt	2 566	899		
Övriga fordringar	-77	213	0	0
Summa	13 052	1 550	0	0

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 och kreditrisk.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar i fastighetsverksamheten före och efter reservering för osäker fordran				
Kundfordringar, brutto	702	739	0	0
<i>Reserv osäker fordran:</i>				
Ingående reservering	-301	0		
Inbetald/återförd ingående reservering	125	0		
Konstaterade förluster	176	0		
Årets reservering	-371	-301		
Utgående reserv osäker fordran	-371	-301		
Redovisat värde kundfordringar i fastighetsverksamheten	331	438	0	0

I konsultverksamheten har ej reserverats för osäker kundfordran.

Åldersfördelning av kundfordringar och övriga fordringar före och efter reservering för kreditrisk:

Förfallotid	Nom. belopp	Reservering	Redovisat värde
Ej förfallna	10 987	0	10 987
1-30 dagar	1 777	0	1 777
31-62 dagar	129	-43	86
63 dagar eller fler	530	-328	202
Summa	13 423	-371	13 052

NOT 24 • Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald ränta	272	392		
Förutbetald amortering	2 325	2 325		
Förutbetald försäkring	628	620		
Upplupna intäkter	176			
Övriga förutbetalda kostnader	2 281	343	22	22
Summa	5 682	3 680	22	22

NOT 25 • Aktiekapital

Aktieslag	Aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde	Antal röster per aktie
A-aktier 2013-12-31	1 000 000	1 000 000	1,00	1
Split 1:5		4 000 000		1
A-aktier efter split	1 000 000	5 000 000	0,20	1
Omstämpling	-859 999	-4 299 997	0,20	1
A-aktier 2014-12-31	140 001	700 003	0,20	1
A-aktier 2015-12-31	140 001	700 003	0,20	1
B-aktier 2013-12-31	0	0	0,00	0
Omstämpling	859 999	4 299 997	0,20	1/10
Nyemission	400 000	2 000 000	0,20	1/10
B-aktier 2014-12-31	1 259 999	6 299 997	0,20	1/10
Nyemission	534	2 670	0,20	1/10
B-aktier 2015-12-31	1 260 533	6 302 667	0,20	1/10
				Antal röster totalt
Summa	1 400 534	7 002 670	0,20	1 330 270

Aktiekapitalet är efter split och omstämpling fördelat på A-aktier med en röst per aktie och B-aktier med en tiondel röst per aktie.

Nyemission av B-aktier i samband med notering på Nasdaq Stockholm First North i december 2014 ökade aktiekapitalet med

400 tkr. Vid nyemissionen tillfördes bolaget därutöver, före emissionskostnader, 115 600 tkr i överkurs på emitterade aktier. Under året har vd Mattias Tegefjord tecknat 2 670 stycken nya B-aktier i moderbolaget i enlighet med aktieoptionsprogram.

NOT 26 • Skulder fördelade efter förfallotid

Förfallotid för skulder per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	24 420	9 300	8 000	0
Ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	32 035	23 443	376	7 012
Kortfristiga skulder att betala	56 455	32 743	8 376	7 012
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan ett och två år	9 300	9 300		
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan två och tre år	627 800	9 300		
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan tre och fyra år	0	627 800		
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter fyra år	2 973	0		
Långfristiga skulder att betala	640 073	646 400	0	0
Kortfristiga skulder som inte ska betalas	7 598	4 176		
Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämd framtida förfallotidpunkt	100 316	57 749		
Summa kort- och långfristiga skulder på balansdagen	804 442	741 068	8 376	7 012

Kortfristiga skulder som inte ska betalas är skuldförda förutbetalda hyresintäkter per balansdagen som inte ska återbetalas. Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämd framtida förfallotidpunkt är avsättningar, derivat eller uppskjuten

skatteskuld 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 27 Räntebärande skulder.

NOT 27 • Räntebärande skulder

Långfristiga lån Koncernen	Redovisat värde 2015-12-31	Redovisat värde 2014-12-31	Amortering årlig	Räntetyp	Genomsnittlig ränta 2015, %	Förfallo- tidpunkt
<i>Långfristiga fastighetslån</i>						
Obligationslån nominellt	200 000	200 000	0	Fast	8,00	18-11-30
Balanserad utgift för upplåning	-5 049	-6 772				
Obligationslån	194 951	193 228				
<i>Banklån nominellt</i>						
Banklån nominellt	437 100	446 400	-9 300	Rörlig	1,73	18-11-21
Balanserad utgift för upplåning	-3 628	-4 780				
Skulder till kreditinstitut	433 472	441 620				
<i>Övriga långfristiga lån</i>						
Lån från närstående	2 973	0	0	Fast	5,00	20-05-13
Skulder till övriga	2 973	0				
<i>Kortfristiga lån</i>						
Kortfristig del av långfristigt banklån	9 300	9 300		Rörlig	1,73	kvartalsvis
Kortfristigt banklån	15 120			Rörlig	2,73	mars 2016
Skulder till kreditinstitut	24 420	9 300				
Redovisat upplupet anskaffnings- värde för räntebärande skulder	655 816	644 148				

Obligationslånet är amorteringsfritt och har utgivits till fast ränta om åtta (8) procent motsvarande marknadsränta vid emissionstillfället.

Banklånet löper utöver fast marginal till banken med rörlig ränta i förhållande till STIBOR 30 dagar. Ingånget räntederivat kopplat till banklånet och med samma förfallotidpunkt begränsar rörlig räntedel till maximalt 2,10 procent. Genomsnittlig ränta för året har varit 1,73 procent (2,86).

Lån från närstående avser lån från verkställande direktör i

Fasticon Kompetens AB och är del i förvärvsfinansiering av Fasticon Kompetens AB. Lånet löper med fast ränta om fem procent som ackumuleras till lånets balans.

Kortfristigt banklån är del i förvärvsfinansiering av Fasticon Kompetens AB. Genomsnittlig ränta för året har varit 2,73 procent. Balanserade utgifter för lånens upptagande nettoredovisas mot lånen och periodiseras kostnadsmissigt över lånens löptid enligt direktiv för redovisning av upplupet anskaffningsvärde.

NOT 28 • Uppskjutna skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående redovisat värde	69 301	6 952		
Omföring från uppskjuten skattefordran förvaltningsfastighet	638			
<i>Årets förändring:</i>				
Uppskjuten skatt temporär skillnad				
- skattemässig avskrivning förvaltningsfastighet i juridisk person	2 521			

Forts. not 28

- återlagda avskrivningar förvaltningsfastighet i koncern	-198	965		
-orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	33 843	60 937		
- avsättningar i juridisk person				
- avsättningar i koncern				
Årets förvärv immateriella tillgångar	1 914			
Årets avskrivning förvärvade immateriella tillgångar	-66			
Årets förvärv obeskattade reserver	583			
Årets återföring obeskattade reserver				
Årets avsättning obeskattade reserver	457	447		
Uppskjuten skatt transaktioner förda direkt mot eget kapital				
Utgående redovisat värde	108 993	69 301	0	0
Uppskjutna skatteskulder är hänförliga till följande poster:				
Förvaltningsfastighet				
- temporär skillnad i juridisk person	3 159	-		
- återlagda avskrivningar i koncern	766	965		
- orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	101 547	67 703		
Immateriella tillgångar	1 848	-		
Obeskattade reserver i koncernföretag	1 673	633		
Summa	108 993	69 301		

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

NOT 29 • Leverantörsskulder och övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Leverantörsskulder	13 080	8 727	218	70
Skuld fastighetsskatt	2 016			
Personalrelaterade skulder	1 224	232	0	0
Övriga poster	1 369	1 203	8	0
Utgående anskaffningsvärde	17 689	10 162	226	70

NOT 30 • Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 598	4 176		
Upplupna personalrelaterade kostnader	3 632	781		
Upplupna räntekostnader	2 558	2 000		
Upplupna låne- och emissionskostnader	-	6 090		6 090
Upplupna driftskostnader	3 386	2 124		
Övriga upplupna kostnader	3 315	1 790	150	852
Summa	20 489	16 961	150	6 942

NOT 31 • Kassaflöde

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Under året inbetalda räntor	40	54	2	0
Under året utbetalda räntor	24 413	29 362	0	0

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och banktillgodohavanden

NOT 32 • Ställda säkerheter för räntebärande skulder och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Pantsatta aktier i dotterbolag	738 931	588 877	464 612	326 356
Fastighetsinteckning	465 000	465 000	0	0
Garantibelopp, Fastigo	64	0	0	0
Summa	1 203 995	1 053 877	464 612	326 356

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

Dotterföretaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) har i sin tur pantsatt sina aktier i dotterföretaget

Mitt Alby AB till säkerhet för erhållet banklån.

Ansvars- eller eventalförpliktelser utöver garantibelopp avseende Fastigo har inte identifierats i koncernen eller moderbolaget.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt moderbolagets balansräkning står följande utdelningsbara medel till årsstämmans förfogande:

Överkursfond	111 004 018 kr
Balanserade medel inkluderat ovillkorade tillskott	79 747 980 kr
Årets totalresultat	4 609 943 kr
Summa	195 361 941 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,53 kronor per stamaktie av serie A och serie B, totalt	3 710 873 kr
I ny räkning överföres	191 651 068 kr
Summa	195 361 941 kr

Styrelsens yttrande över föreslagna vinstutdelning:

Föreslagna vinstutdelning är 0,53 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 anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i

Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Norsborg den 30 mars 2016.


Mikael Ahlström
Styrelseordförande


Hidayet Tercan
Styrelseledamot


Lars Magnusson
Styrelseledamot


Mattias Tegefjord
Vd


Anders Hörnqvist
Styrelseledamot


Marcus Trummer
Styrelseledamot


Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2016

Ernst & Young AB


Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), org.nr 556943-7774

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 39-95 förutom bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50-53.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting

Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 30 mars 2016
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



DEFINITIONER

- 1. Uthyrningsbar area, kvm**
Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/parkeringsplatser.
- 2. Hyresintäkter per kvm, kr**
Hyresintäkter exkluderat garage/parkeringsplatser före avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- 3. Fastighetskostnader per kvm, kr**
Fastighetskostnader exkluderat fastighetsskatt och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- 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.
- 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. Ränta banklån, %**
Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats.
- 13. Vägd ränta fastighetslån, %**
Vägd räntesats på banklån plus obligationlån i fastighetsverksamheten.
- 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, %**
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, 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. Börskurs, kr**
Börskurs per balansdagen.
- 23. Fastigheternas redovisade värde, kr**
Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- 24. Genomsnittligt totalt antal aktier**
Antal utestående stamaktier vid periodens början, uppräknat för 2014 med den aktiesplit 1:5 som genomförts under året, justerat med aktier emitterade under perioden, viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.

STYRELSE

Mikael Ahlström

Ordförande: Sedan 2013

Född: 1956

Eget och närståendes aktieinnehav: 380 000 A-aktier och 1 553 679 B-aktier.

Bakgrund: 30 års erfarenhet inom riskkapitalbranschen och näringslivet, grundare av och partner i Nordens första riskkapitalbolag Procuritas, grundare av den ideella organisationen Charity Rating samt stiftelsen Chelha. Tidigare vd för det nordamerikanska bolaget ESI Coal, Inc. Tidigare styrelseuppdrag inkluderar Swedish Match AB, Gunnebo AB, Bravida AB och Lekolar AB.

Styrelseuppdrag inkluderar: Procuritas AB, Spiltan Underhållning M AB, Gram Equipment AS, PCTC Invest AB och Stiftelsen Carl & Olga Milles Lidingöhem.

Utbildning: Ekonomie masterexamen med huvudämne företags ekonomi från INSEAD samt utbildning motsvarande en filosofie kandidatexamen med studier på Lunds Universitet i företagsekonomi, juridik, nationalekonomi, östasienkunskap samt drama, teater och film.

Charlotte Bergman

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1963

Eget och närståendes aktieinnehav: 1611 A-aktier och 5 494 B-aktier.

Bakgrund: Tidigare vd på AB Strängbetong, tidigare avdelningschef på KF Fastigheter, flertal ledande positioner på NCC och Swerock.

Styrelseuppdrag inkluderar: ELU Konsult AB och FastPartner AB.

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

Anders Hörnvist

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1966

Eget och närståendes aktieinnehav: 1221 A-aktier och 10 989 B-aktier.

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

Styrelseuppdrag inkluderar: AB Norrlandsinvest och Energikomfort AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom fastighetsekonomi från KTH.

Lars Magnusson

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1949

Eget och närståendes aktieinnehav: 611 A-aktier och 5 494 B-aktier.

Bakgrund: 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.

Styrelseuppdrag inkluderar: AB Riddaregatan-Hee, AB Livered 1:23 och Sturekatten AB (suppleant).

Utbildning: Civilingenjörsexamen från KTH.

Hidayet Tercan

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1971

Eget och närståendes aktieinnehav: 10 755 A-aktier och 96 620 B-aktier.

Bakgrund: Vd och grundare, Tjikko AB. Entreprenör, föreläsare, debattör och grundare av bland annat vårdbemanningsföretaget Zemrete AB. Lång erfarenhet av styrelseuppdrag i flera sociala initiativ, exempelvis Stiftelsen Friends och Stockholms Stadsmission. Medlem i juryn för EY Entrepreneur Of The Year och Årets Byggchef.

Styrelseuppdrag inkluderar: HTS Holding AB, My Academy och AQ group.

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

Marcus Trummer

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1980

Eget och närståendes aktieinnehav: 20 000 A-aktier och 81 773 B-aktier.

Bakgrund: Vd för Investmentbolaget av 1 maj 2009 AB, LBO Invest AB och PCTC Invest AB. Ansvarar för familjen Ahlströms investeringar. Tidigare arbetat som managementkonsult på Booz & Company och med bankverksamhet på SEB.

Styrelseuppdrag inkluderar: LBO Invest AB, Autus Invest AB, Gosh AB och Caloroso s.r.o samt suppleant i Student Competitions AB och Fasticon Kompetens Holding AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom industriell ekonomi från KTH samt Ekonomie magisterexamen med huvudämnet företags ekonomi från Stockholms universitet.



Övre raden f.v. Marcus Trummer, Anders Hörnqvist, Hidayet Tercan, Lars Magnusson. Sittandes f.v Mikael Ahlström, Charlotte Bergman.

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

Telefon: 042-21 00 08
E-post: info@andersjahlstrom.se
Webbplats: www.andersjahlstrom.se/holding

