

# **ÅRSREDOVISNING**

och

# **KONCERNREDOVISNING**

**2018-01-01 - 2018-12-31**

för

**Slättö Fastpartner Spånga AB**  
**559077-0896**

## **Årsredovisningen omfattar:**

## **Sida**

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse                    | 1  |
| Koncernens resultaträkning                | 4  |
| Koncernens balansräkning                  | 5  |
| Förändringar i koncernens eget kapital    | 6  |
| Koncernens kassaflödesanalys              | 7  |
| Moderbolagets resultaträkning             | 8  |
| Moderbolagets balansräkning               | 9  |
| Förändringar i moderbolagets eget kapital | 11 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys           | 12 |
| Tilläggsupplysningar                      | 13 |

**Slättö Fastpartner Spånga AB**  
559077-0896

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ FASTPARTNER SPÅNGA AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Fastpartner Spånga AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Slättö Fastpartner Spånga AB skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Bolaget har inte haft några anställda. Under året har koncernen köpt in tjänster som projektutvecklare och affärsutvecklare för att driva pågående projekt. Koncernens projektutveckling har endast bedrivits i mindre omfattning under 2018. Främst i form av förberedande projekt och planeringsarbete.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Bolaget har under året bytt firma från Slättö PU 10 AB till Slättö Fastpartner Spånga AB.

Bolaget har under året förvärvat Fastighets Stockholm Spånga 8 AB, org nr 559183-9062.

Efter årets slut har Slättö Fastpartner Spånga AB utökat aktiekapitalet till 500 tkr i syfte att konvertera bolaget till publikt aktiebolag.

Första kvartalet 2019 har bolaget tecknat avtal om försäljning av 6 fastigheter under bildande om totalt 33 000 BTA inom projektet Bromstenstaden till Barings. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1,3 mdr vilket motsvarar 52 000 kr per kvadratmeter. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan. Försäljningen motsvarar ca 40% av den totala projektvolymen.

#### Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till -44 tkr (-298) och eget kapital till 608 tkr (-218). Slättö Fastpartner Spånga AB:s finansiella ställning påverkas av de investeringar som sker avseende fastighetsbestånd och pågående projekt.

#### Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

|                                   | 2018   | 2016/2017 |
|-----------------------------------|--------|-----------|
| <i>Resultaträkning i tkr</i>      |        |           |
| Hysesintäkter                     | 2 763  | 2 404     |
| Resultat efter finansiella poster | -50    | -132      |
| <i>Balansräkning i tkr</i>        |        |           |
| Eget kapital                      | 608    | -218      |
| Balansslutning                    | 55 230 | 56 093    |
| Soliditet                         | 1,1%   | -0,4%     |

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för kommersiell risk, finansieringsrisk, projektrisk, ränterisk samt skatterisk.

### Kommersiell risk

Den huvudsakliga verksamheten utgörs av direkt eller indirekt äga, uppföra/utveckla och förvalta fastigheter. Då koncernen bedriver pågående projekt finns en risk att förväntade projektvinster påverkas utifrån olika omvärldsfaktorer så som ekonomisk tillväxt, demografi, konkurrenssituation samt politiska beslut. För att hantera denna risk görs strategiska affärsanalyser innan projektstart får initieras.

### Finansieringsrisk

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam. Genom att sprida låneportföljens förfallotider över tiden, blir också refinansieringsrisken mindre.

### Projektrisk

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå vid upphandling av byggtjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar är det viktigt att hantera dessa projektrisker på bästa sätt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvar för dessa ligger på projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramavtal och avtalsmallar och med biträde av juridisk kompetens. Alla väsentliga investeringsbeslut fattas av respektive styrelse.

### Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser - prisrisk, dels förändringar i kassaflöde - kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningstider innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen är finansierad med ett lån med fast ränta vilken minskar bolagets prisrisk. Kontinuerlig uppföljning av ränterisken sker av företagsledning och styrelse.

### Skatterisk

Slättös intention är att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. Men otydlighet kring tolkningen av regelverket, kan innebära att Slättö likväl som andra bolag inte alltid i förväg kunnat avgöra skatteutfallet av sitt agerande. För att undvika skatterisker anlitas skatteexpertis från välnummerade skatterådgivare när så befinns lämpligt.

### Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

4

**Resultat och ställning (moderbolaget)****Förslag till vinstdisposition****Moderbolaget**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Balanserade vinstmedel från föregående år | 160 591          |
| Erhållna aktieägartillskott               | 870 000          |
| Årets resultat                            | 100 117          |
|                                           | <hr/>            |
|                                           | <b>1 130 708</b> |
|                                           | <hr/>            |

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

---

1 130 708

---

**1 130 708**

---



Slättö Fastpartner Spånga AB  
559077-0896

## KONCERNENS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

|                                          | Not  | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-03-08<br>2017-12-31 |
|------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter                            | 4, 5 | 2 763                    | 2 404                    |
| Fastighetskostnader                      | 6    | -729                     | -425                     |
| <b>Driftöverskott</b>                    |      | <b>2 034</b>             | <b>1 979</b>             |
| Central administration                   | 6, 7 | -1 003                   | -1 259                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>1 031</b>             | <b>720</b>               |
| Finansiella intäkter                     | 8    | -                        | 1                        |
| Finansiella kostnader                    | 9    | -1 081                   | -853                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>-50</b>               | <b>-132</b>              |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>-50</b>               | <b>-132</b>              |
| Inkomstskatter                           | 10   | 6                        | -166                     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |      | <b>-44</b>               | <b>-298</b>              |

#### Resultat hänförligt till

|                                     |     |      |
|-------------------------------------|-----|------|
| Moderbolagets aktieägare            | -44 | -298 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -   | -    |

## KONCERNENS RAPPORT

### ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

|                                             | Not | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2016-09-21<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat                              |     | -44                      | -298                     |
| <b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>    |     |                          |                          |
| Summa övrigt totalresultat                  |     | -                        | -                        |
| <b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b> |     |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare                    |     | -                        | -                        |
| Innehav utan bestämmande inflytande         |     | -                        | -                        |
| <b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>                  |     | <b>-44</b>               | <b>-298</b>              |

4

Slättö Fastpartner Spånga AB  
559077-0896

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

Not 2018-12-31 2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Omsättningstillgångar

|                                              |    |        |        |
|----------------------------------------------|----|--------|--------|
| Projekt- och exploateringsfastigheter        | 11 | 54 087 | 50 921 |
| Kundfordringar                               | 12 | -      | 847    |
| Övriga fordringar                            | 13 | 76     | 99     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 8      | -      |
| Likvida medel                                | 15 | 1 059  | 4 226  |

|                                    |  |               |               |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>55 230</b> | <b>56 093</b> |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|

|                         |  |               |               |
|-------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>55 230</b> | <b>56 093</b> |
|-------------------------|--|---------------|---------------|

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

|                                                 |  |      |      |
|-------------------------------------------------|--|------|------|
| Aktiekapital                                    |  | 50   | 50   |
| Övrigt tillskjutet kapital                      |  | 900  | 30   |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat |  | -342 | -298 |

|                           |  |            |             |
|---------------------------|--|------------|-------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>608</b> | <b>-218</b> |
|---------------------------|--|------------|-------------|

#### Långfristiga skulder

|                             |        |       |       |
|-----------------------------|--------|-------|-------|
| Övriga långfristiga skulder | 16, 17 | 6 949 | 7 264 |
|-----------------------------|--------|-------|-------|

|                                   |  |              |              |
|-----------------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |  | <b>6 949</b> | <b>7 264</b> |
|-----------------------------------|--|--------------|--------------|

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |        |        |
|----------------------------------------------|----|--------|--------|
| Leverantörsskulder                           |    | 392    | 383    |
| Skatteskulder                                |    | 114    | 164    |
| Skulder till koncernföretag                  |    | 45 706 | 46 832 |
| Övriga kortfristiga skulder                  |    | 120    | 103    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 1 341  | 1 565  |

|                                   |  |               |               |
|-----------------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>Summa kortfristiga skulder</b> |  | <b>47 673</b> | <b>49 047</b> |
|-----------------------------------|--|---------------|---------------|

|                                       |  |               |               |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>55 230</b> | <b>56 093</b> |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------|

4

Slättö Fastpartner Spånga AB  
559077-0896

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

|                                         | Aktiekapital | Övrigt till-<br>skjutet kapital | Balanserade<br>vinstmedel inkl<br>årets resultat | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt eget<br>kapital |
|-----------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2016-09-21</b> | -            | -                               | -                                                | -                                         | 0                      |
| Bildande av aktiebolag                  | 50           |                                 |                                                  |                                           | 50                     |
| Erhållet aktieägartillskott             |              | 30                              |                                                  |                                           | 30                     |
| Årets resultat                          |              |                                 | -298                                             | -                                         | -298                   |
| Övrigt totalresultat                    |              |                                 |                                                  | -                                         | 0                      |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b> | 50           | 30                              | -298                                             | 0                                         | -218                   |
| <b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b> | 50           | 30                              | -298                                             | -                                         | -218                   |
| Erhållet aktieägartillskott             |              | 870                             |                                                  |                                           | 870                    |
| Årets resultat                          |              |                                 | -44                                              | -                                         | -44                    |
| Övrigt totalresultat                    |              |                                 |                                                  | -                                         | 0                      |
| <b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b> | 50           | 900                             | -342                                             | 0                                         | 608                    |

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

#### Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

#### Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.



Slättö Fastpartner Spånga AB  
559077-0896

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2018-01-01  
2018-12-31

2017-03-08  
2017-12-31

### Löpande verksamheten

Rörelseresultat

1 031 720

**1 031 720**

Erhållen ränta

- 1

Betald ränta

-350 -853

Betald inkomstskatt

-44 -2

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**637 -134**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring projekt och exploateringsfastigheter

-3 166 -50 921

Förändring av rörelsefordringar

862 -946

Förändring av rörelseskulder

-1 300 48 913

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-2 967 -3 088**

### Investeringsverksamheten

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**0 0**

### Finansieringsverksamheten

20

Kassa i moderbolag vid koncernens bildande

- 50

Upptagna räntebärande skulder

- 7 264

Amortering av räntebärande skulder

-200 -

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-200 7 314**

### Årets kassaflöde

**-3 167 4 226**

### Likvida medel vid årets början

**4 226 0**

### Likvida medel vid årets slut

15

**1 059 4 226**

*f*



Slättö Fastpartner Spånga AB  
559077-0896

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

|                                          | Not  | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2016-09-21<br>2017-12-31 |
|------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                          | 4, 5 | -                        | -                        |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |      | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| Central administration                   | 6, 7 | -420                     | -97                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>-420</b>              | <b>-97</b>               |
| Resultat från andelar i koncernföretag   | 23   | -                        | 580                      |
| Finansiella intäkter                     | 8    | 672                      | 500                      |
| Finansiella kostnader                    | 9    | -1 080                   | -852                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>-828</b>              | <b>131</b>               |
| Bokslutsdispositioner                    | 24   | 928                      | -                        |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>100</b>               | <b>131</b>               |
| Skatt på årets resultat                  | 10   | -                        | -                        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |      | <b>100</b>               | <b>131</b>               |

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

|                            | Not | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2016-09-21<br>2017-12-31 |
|----------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat             |     | 100                      | 131                      |
| Övrigt totalresultat       |     | 0                        | 0                        |
| <b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b> |     | <b>100</b>               | <b>131</b>               |

*Handwritten signature*

Slättö Fastpartner Spånga AB  
559077-0896

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

|                                                | Not | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |               |               |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |               |
| Andelar i koncernföretag                       | 25  | 20 503        | 20 103        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>20 503</b> | <b>20 103</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>20 503</b> | <b>20 103</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |               |               |
| Fordringar hos koncernföretag                  |     | 34 546        | 34 471        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>34 546</b> | <b>34 471</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 15  | <b>44</b>     | <b>80</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>34 590</b> | <b>34 551</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>55 093</b> | <b>54 654</b> |



**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

Not

2018-12-31

2017-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

50

50

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

1 031

30

Årets resultat

100

131

**Summa fritt eget kapital**

1 131

161

**Summa eget kapital**

1 181

211

**Långfristiga skulder**

Övriga långfristiga skulder

17

6 949

7 264

**Summa långfristiga skulder**

6 949

7 264

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

-

8

Skulder till koncernföretag

46 332

46 832

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

631

339

**Summa kortfristiga skulder**

46 963

47 179

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

55 093

54 654

4

Slättö Fastpartner Spånga AB  
559077-0896

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

|                                         | Aktiekapital | Uppskrivnings-<br>fond | Reservfond | Balanserat<br>resultat inkl<br>årets resultat | Totalt eget<br>kapital |
|-----------------------------------------|--------------|------------------------|------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2016-09-21</b> | -            | -                      | -          | -                                             | 0                      |
| Bildande av aktiebolag                  | 50           |                        |            |                                               | 50                     |
| Erhållet aktieägartillskott             |              |                        |            | 30                                            | 30                     |
| Årets resultat                          |              |                        |            | 131                                           | 131                    |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b> | 50           | 0                      | 0          | 161                                           | 211                    |
| <b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b> | 50           | -                      | -          | 161                                           | 211                    |
| Erhållet aktieägartillskott             |              |                        |            | 870                                           | 870                    |
| Årets resultat                          |              |                        |            | 100                                           | 100                    |
| <b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b> | 50           | 0                      | 0          | 1 131                                         | 1 181                  |

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Slättö Fastpartner Spånga AB  
559077-0896

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

|                                                                                     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2016-09-21<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -420                     | -97                      |
| <b>Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar</b>                                  | <b>-420</b>              | <b>-97</b>               |
| Erhållen ränta                                                                      | -                        | 500                      |
| Betald ränta                                                                        | -                        | -852                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-420</b>              | <b>-449</b>              |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | 2 395                    | -34 482                  |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | -1 761                   | 47 190                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>214</b>               | <b>12 259</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |
| Förvärv av dotterföretag                                                            | -50                      | -20 073                  |
| Lämnade aktieägartillskott                                                          | -                        | -30                      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-50</b>               | <b>-20 103</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |
| Bildande av aktiebolag                                                              | -                        | 50                       |
| Erhållna aktieägartillskott                                                         | -                        | 30                       |
| Utbetald utdelning                                                                  | -                        | 580                      |
| Upptagna långfristiga lån                                                           | -                        | 7 264                    |
| Amortering av långfristiga lån                                                      | -200                     | -                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-200</b>              | <b>7 924</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-36</b>               | <b>80</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>80</b>                | <b>0</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>44</b>                | <b>80</b>                |

**Slättö Fastpartner Spånga AB**  
559077-0896

---

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmän information

Slättö Fastpartner Spånga AB, org nr 559077-0896, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 25 nedan.

Slättö Fastpartner Spånga AB ägs till 60% av Slättö PU 10 Holding AB, org nr 559103-6511 och till 40% av Fastpartner AB, org nr 556230-7867. Brofund Group AB, org nr 556932-0541 är högsta koncernmoder där koncernredovisning upprättas.

Slättö Fastpartner Spånga AB:s kontor är beläget på Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 mars 2019 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 28 mars 2019.

#### Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Slättö Fastpartner Spånga-koncernen ("Slättö") har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Det är koncernens första finansiella rapporter enligt IFRS. Koncernen bildades 8 mars 2017 vilket även är tidpunkt för övergången till IFRS varför endast 2 räkningar finns. Övergången till IFRS har skett i enlighet med IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas.

Moderbolaget redovisar enligt RFR2 för första gången, tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2). Övergången till RFR2 har ej haft någon effekt på moderbolagets jämförelsesiffror utöver utökade upplysningskrav.

#### Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (Tkr). Verksamheten inom koncernen är koncentrerad till Sverige varvid omfattning av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är mycket begränsad.

4

### Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

1 januari 2018 har IFRS 15 Intäkter från avtal med kund samt IFRS 9 Finansiella instrument trätt i kraft.

IFRS 9 behandlar redovisningen av finansiella instrument. Den innehåller regler för klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. Koncernens bedömning av IFRS 9 är att den påverkar värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig och medför ingen påverkan på resultat- och balansräkning.

IFRS 15 "Intäkter med avtal från kunder" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. Koncernens intäkter består av hyresintäkter från uppställningsplatser samt lagerlokaler och redovisas i enlighet med IAS 17, Leasingavtal. Koncernen anser att den service som tillhandahålls hyresgästerna är underordnad hyreskontraktet och all ersättning redovisas därmed som hyra. Sammantaget innebär IFRS 15 inte någon förändring av bolagets intäktsredovisningsprinciper.

För bostadsrättsprojekt har övergången till IFRS 15 inte heller medfört några effekter. Intäktsredovisning avseende projekt- och exploateringsfastigheter sker över tid, med tillämpning av succesiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då Slättö är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga successiv vinstavräkning. Inga registrerade bostadsrättsföreningar fanns i koncernen under 2018.

Intäkter avseende fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen i enlighet med IFRS 15.

IFRS 16 "Leasingavtal" antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Redovisning enligt IFRS 16 baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Koncernen tillämpar standarden fr o m 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning. Koncernen agerar inte leasetagare utan endast leasegivare vilket medför att den nya standarden inte kommer att ha någon större påverkan på resultat- och balansräkning.

### Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

4

### **Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv**

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

### **Omräkning av utländsk valuta**

#### ***Funktionell valuta och rapporteringsvaluta***

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta.

#### ***Transaktioner och balansposter***

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna nedan.

#### ***Klassificering***

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

4



***Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen***

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt.

***Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde***

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimfordringar som utgör finansiella instrument.

***Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde***

Leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder och långfristiga skulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

***Redovisning och värdering***

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i rörelseresultatet.

***Kvittning av finansiella instrument***

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

***Nedskrivning finansiella instrument***

Koncernen bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och avtalstillgångar görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstid.

4

### Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

### Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbare och utdelning kräver beslut på bolagsstämman. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

*[Handwritten signature]*

### Exploaterings- och projektfastigheter

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla bostäder värderas till anskaffningsvärde och därefter med tillägg för produktionskostnader redovisas som omsättningstillgångar i balansräkningen, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Projektfastigheter är samtliga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter enligt nedan.

Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av Slättö PU:s färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/hyresrätter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Projekt- och exploateringsfastigheter upptas till anskaffningsvärde och redovisas som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter). Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts. Årets räntekostnader är ej hänförliga till projektet varav de ej har aktiverats.

### Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

### Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

*[Handwritten signature]*

**Utdelningsintäkter**

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

**Utdelningar**

Utdelning till Moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

**Moderbolagets redovisningsprinciper****Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper**

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 2 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 18.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

**Uppställningsformer**

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

**Andelar i koncernföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

**Aktieägartillskott och koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

**Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

**Värdering av fastigheter**

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska utvecklas till bostadsrätter eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas till bostadsrätter utgör projekt- och exploateringsfastigheter och redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Slättö följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov. Eventuellt nedskrivningsbehov prövas genom projektbedömningar där antagande om projektets förväntade intäkter och kostnader görs.

**Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Slättö redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

**Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper**

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

4

**Not 3 Övergång till nya redovisningsregler**

Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på moderbolagets redovisning förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

**Not 4 Fördelning av intäkter**

|                 | Koncernen    |              | Moderbolaget |           |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
|                 | 2018         | 2017         | 2018         | 2016/2017 |
| Hysesintäkter   | 2 763        | 2 404        | -            | -         |
| Övriga intäkter | -            | -            | -            | -         |
| <b>Summa</b>    | <b>2 763</b> | <b>2 404</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>  |

**Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter**

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av markarrende samt ett lager. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

|                                              | Koncernen    |              | Moderbolaget |           |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
|                                              | 2018         | 2017         | 2018         | 2016/2017 |
| Avtalade hyresintäkter inom ett år           | 1 183        | 2 763        | -            | -         |
| Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år | -            | 4 503        | -            | -         |
| <b>Summa</b>                                 | <b>1 183</b> | <b>9 283</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>  |

Summan av variabla avgifter som ingår i koncernens årets resultat uppgår till 0 tkr (0).

**Not 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag**

| Fastighetskostnader             | Koncernen   |             | Moderbolaget |           |
|---------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------|
|                                 | 2018        | 2017        | 2018         | 2016/2017 |
| Drifts- och underhållskostnader | -456        | -167        | -            | -         |
| Fastighetsskatt                 | -273        | -258        | -            | -         |
| <b>Summa</b>                    | <b>-729</b> | <b>-425</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>  |

  

| Centraladministration                   | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                                         | 2018          | 2017          | 2018         | 2016/2017  |
| Revisions-, advokat- och konsultarvoden | -836          | -1 130        | -379         | -97        |
| Övriga kostnader                        | -167          | -129          | -41          | -          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 003</b> | <b>-1 259</b> | <b>-420</b>  | <b>-97</b> |



**Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

|                  | Koncernen   |            | Moderbolaget |            |
|------------------|-------------|------------|--------------|------------|
|                  | 2018        | 2017       | 2018         | 2016/2017  |
| Ernst & Young AB |             |            |              |            |
| revisionsuppdrag | -171        | -92        | -29          | -16        |
|                  | <b>-171</b> | <b>-92</b> | <b>-29</b>   | <b>-16</b> |

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                               | Koncernen |          | Moderbolaget |            |
|-------------------------------|-----------|----------|--------------|------------|
|                               | 2018      | 2017     | 2018         | 2016/2017  |
| Ränteintäkter                 | -         | 1        | -            | -          |
| Ränteintäkter, koncernföretag | -         | -        | 672          | 500        |
| <b>Summa</b>                  | <b>0</b>  | <b>1</b> | <b>672</b>   | <b>500</b> |

**Not 9 Finansiella kostnader**

|                                | Koncernen     |             | Moderbolaget  |             |
|--------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                                | 2018          | 2017        | 2018          | 2016/2017   |
| Räntekostnader                 | -144          | -           | -143          | -           |
| Räntekostnader, koncernföretag | -937          | -853        | -937          | -852        |
| <b>Summa</b>                   | <b>-1 081</b> | <b>-853</b> | <b>-1 080</b> | <b>-852</b> |

4

**Not 10 Skatt på årets resultat**

|                                                                                                 | <b>Koncernen</b> |             | <b>Moderbolaget</b> |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------|------------------|
|                                                                                                 | <b>2018</b>      | <b>2017</b> | <b>2018</b>         | <b>2016/2017</b> |
| Aktuell skatt                                                                                   |                  |             |                     |                  |
| - skatt på årets resultat                                                                       | -                | -166        | -                   | -                |
| - skatt hänförlig till tidigare perioder                                                        | 6                | -           | -                   | -                |
| <b>Summa</b>                                                                                    | <b>6</b>         | <b>-166</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>         |
| <b>Avstämning av redovisad skatt</b>                                                            | <b>Koncernen</b> |             | <b>Moderbolaget</b> |                  |
|                                                                                                 | <b>2018</b>      | <b>2017</b> | <b>2018</b>         | <b>2016/2017</b> |
| Resultat före skatt                                                                             | -50              | -132        | 100                 | 131              |
| Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)                                                 | 11               | 29          | -22                 | -29              |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet | -8               | -           | -8                  | -                |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla som ej ingår i resultatet           | 11               | -           | -                   | 127              |
| Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag                                                    | -14              | -222        | 30                  | -98              |
| Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader                                                 | -                | 27          | -                   | -                |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år                                                        | 6                | -           | -                   | -                |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                                                 | <b>6</b>         | <b>-166</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>         |

**Not 11 Projekt och exploateringsfastigheter**

|                  | <b>Koncernen</b>  |                   | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                  | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Ingående värde   | 50 921            | -                 | -                   | -                 |
| Tillgångsförvärv | -                 | 50 000            | -                   | -                 |
| Investeringar    | 3 166             | 921               | -                   | -                 |
| <b>Summa</b>     | <b>54 087</b>     | <b>50 921</b>     | <b>0</b>            | <b>0</b>          |

**Not 12 Kundfordringar**

|                                           | <b>Koncernen</b>  |                   | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Kundfordringar brutto                     | -                 | 847               | -                   | -                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>0</b>          | <b>847</b>        | <b>0</b>            | <b>0</b>          |
| <b>Åldersfördelade kundfordringar</b>     |                   |                   |                     |                   |
| Förfallna < 30 dagar                      | -                 | 814               | -                   | -                 |
| Förfallna > 61 dagar                      | -                 | 33                | -                   | -                 |
| <b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b> | <b>0</b>          | <b>847</b>        | <b>0</b>            | <b>0</b>          |
| <b>Summa kundfordringar</b>               | <b>0</b>          | <b>847</b>        | <b>0</b>            | <b>0</b>          |





**Not 13 Övriga fordringar**

|               | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|---------------|------------|------------|--------------|------------|
|               | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
| Övriga poster | 76         | 99         | -            | -          |
| <b>Summa</b>  | <b>76</b>  | <b>99</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>   |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|               | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|---------------|------------|------------|--------------|------------|
|               | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
| Övriga poster | 8          | -          | -            | -          |
| <b>Summa</b>  | <b>8</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>   |

**Not 15 Likvida medel**

|                | Koncernen    |              | Moderbolaget |            |
|----------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                | 2018-12-31   | 2017-12-31   | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
| Kassa och bank | 1 059        | 4 226        | 44           | 80         |
| <b>Summa</b>   | <b>1 059</b> | <b>4 226</b> | <b>44</b>    | <b>80</b>  |

**Not 16 Övriga långfristiga skulder**

|              | Koncernen    |              |
|--------------|--------------|--------------|
|              | 2018-12-31   | 2017-12-31   |
| Övrigt       | 6 949        | 7 264        |
| <b>Summa</b> | <b>6 949</b> | <b>7 264</b> |



**Not 17 Förfallostruktur långfristiga skulder**

| <b>Koncernen</b>                                                             |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                              | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 6 949             | 7 264             |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen      | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                                                                 | <b>6 949</b>      | <b>7 264</b>      |
| <b>Moderbolaget</b>                                                          |                   |                   |
|                                                                              | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 6 949             | 7 264             |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen      | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                                                                 | <b>6 949</b>      | <b>7 264</b>      |

**Not 18 Finansiella risker och finanspolicy**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, kreditrisk samt refinansierings- och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförsägligheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

**Ränterisk**

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig. Utifrån finanspolicyn arbetar vi aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå.

**Kreditrisk**

Koncernens kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Hyresriskerna begränsas genom att koncernen genomför kreditprövning av sina hyresgäster innan hyresavtal ingås samt löpande bevakar hyresfordringar. Övriga motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

4

### Likviditet och refinansieringsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av direkta och indirekta investeringar, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. I Slättös finanspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som minimerar risken för att bolaget hamnar i likviditetsproblem. Målsättningen är att upprätthålla en jämn löptidsprofil för utestående skulder för att hantera refinansiering jämnt över tiden.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2018. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2018. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

#### Per 31 december 2018

|                      | Mindre än 1 år | Mellan 1-2 år | Mellan 2-3 år | Mellan 4-5 år | Mer än 5 år |
|----------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Räntebärande skulder |                | 7 374         |               |               |             |

#### Per 31 december 2017

|                      | Mindre än 1 år | Mellan 1-2 år | Mellan 2-3 år | Mellan 4-5 år | Mer än 5 år |
|----------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Räntebärande skulder | 206            |               | 7 374         |               |             |

### Finansiella överenskommelser

Koncernen har inga ej utnyttjade kreditfaciliteter per 31 december.

### Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

*[Handwritten signature]*

## Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

| Koncernen                                    | 2018                                                             |                                                                                    |                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                              | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde |
| <b>Tillgångar</b>                            |                                                                  |                                                                                    |                                                            |
| Likvida medel                                | 1 059                                                            | -                                                                                  | -                                                          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>1 059</b>                                                     | <b>0</b>                                                                           | <b>0</b>                                                   |
| <b>Skulder</b>                               |                                                                  |                                                                                    |                                                            |
| Långfristiga räntebärande skulder            | -                                                                | -                                                                                  | 6 949                                                      |
| Kortfristiga räntebärande skulder            | -                                                                | -                                                                                  | 45 706                                                     |
| Leverantörsskulder                           | -                                                                | -                                                                                  | 392                                                        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -                                                                | -                                                                                  | 256                                                        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>0</b>                                                         | <b>0</b>                                                                           | <b>53 303</b>                                              |

| Koncernen                         | 2017                                                             |                                                                                    |                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                   | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde |
| <b>Tillgångar</b>                 |                                                                  |                                                                                    |                                                            |
| Kundfordringar                    | 847                                                              | -                                                                                  | -                                                          |
| Likvida medel                     | 4 226                                                            | -                                                                                  | -                                                          |
| <b>Summa</b>                      | <b>5 073</b>                                                     | <b>0</b>                                                                           | <b>0</b>                                                   |
| <b>Skulder</b>                    |                                                                  |                                                                                    |                                                            |
| Långfristiga räntebärande skulder | -                                                                | -                                                                                  | 7 264                                                      |
| Kortfristiga räntebärande skulder | -                                                                | -                                                                                  | 46 832                                                     |
| Leverantörsskulder                | -                                                                | -                                                                                  | 383                                                        |
| <b>Summa</b>                      | <b>0</b>                                                         | <b>0</b>                                                                           | <b>54 479</b>                                              |

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                         | Koncernen    |              | Moderbolaget |            |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                         | 2018-12-31   | 2017-12-31   | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
| Förskottsbetalda hyror  | 111          | 797          | -            | -          |
| Upplupna räntekostnader | 256          | -            | 256          | -          |
| Övriga poster           | 974          | 768          | 375          | 339        |
| <b>Summa</b>            | <b>1 341</b> | <b>1 565</b> | <b>631</b>   | <b>339</b> |

4

**Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

|                                                                          | Koncernen<br>2018-12-31 | Koncernen<br>2017-12-31 | Moderbolaget<br>2018-12-31 | Moderbolaget<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Långfristiga räntebärande skulder</b>                                 |                         |                         |                            |                            |
| Ingående redovisat värde                                                 | 7 264                   | -                       | 7 264                      | -                          |
| Kassaflödespåverkande förändringar                                       | -200                    | 7 264                   | -200                       | 7 264                      |
| <i>Förändringar hänförliga till ej<br/>kassaflödespåverkande poster:</i> |                         |                         |                            |                            |
| Omklassificering av upplupna räntekostnader                              | -115                    | -                       | -115                       | -                          |
| <b>Utgående redovisat värde långfristiga<br/>räntebärande skulder</b>    | <b>6 949</b>            | <b>7 264</b>            | <b>6 949</b>               | <b>7 264</b>               |

**Not 21 Ställda säkerheter**

Varken moderbolaget eller koncernen har några ställda säkerheter för innevarande eller föregående räkenskapsår.

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Varken moderbolaget eller koncernen har eventualförpliktelser för innevarande eller föregående räkenskapsår.

**Not 23 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                                       | Moderbolaget |            |
|---------------------------------------|--------------|------------|
|                                       | 2018         | 2016/2017  |
| Utdelning på andelar i koncernföretag | -            | 580        |
| <b>Summa</b>                          | <b>0</b>     | <b>580</b> |

**Not 24 Bokslutsdispositioner**

|                        | Moderbolaget |           |
|------------------------|--------------|-----------|
|                        | 2018         | 2016/2017 |
| Erhållna koncernbidrag | 928          | -         |
| <b>Summa</b>           | <b>928</b>   | <b>0</b>  |

**Not 25 Andelar i koncernföretag**

|                                                 | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                                 | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 20 103              | -                 |
| Förvärv                                         | 50                  | 20 123            |
| Villkorade aktieägartillskott                   | 350                 | 30                |
| Försäljningar/Avyttringar                       | -                   | -50               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>20 503</b>       | <b>20 103</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>20 503</b>       | <b>20 103</b>     |

| <b>Företagets namn</b>           | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> | <b>Kapitalandel i procent *</b> | <b>Redovisat värde</b> |
|----------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------|------------------------|
| Bromsten Gunhild 1 AB            | 559103-6560   | Stockholm   | 100,0%                          | 180                    |
| Bromsten 1 AB                    | 559103-6479   | Stockholm   | 100,0%                          | 180                    |
| Bromsten 2 AB                    | 559104-4465   | Stockholm   | 100,0%                          | 170                    |
| Fastighetspartner Bromsten AB    | 556356-5810   | Stockholm   | 100,0%                          | 19 923                 |
| Fastighets Stockholm Spånga 8 AB | 559183-9062   | Stockholm   | 100,0%                          | 50                     |
|                                  |               |             |                                 | <b>20 503</b>          |

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

**Not 26 Transaktioner med närstående**

|                                     | <b>Koncernen</b>  |                   | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                 |                   |                   |                     |                   |
| Räntekostnader                      | -937              | -853              | -937                | -852              |
| Fordringar                          |                   |                   |                     |                   |
| Skulder                             | -46 577           | -46 832           | -46 332             | -46 832           |
| <b>Moderbolaget m dotterbolagen</b> |                   |                   |                     |                   |
| Ränteintäkter                       |                   |                   | 672                 | 500               |
| Fordringar                          |                   |                   | 33 618              | 34 471            |
| Skulder                             |                   |                   |                     |                   |

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 0% av försäljningen och 0% av inköpen andra företag inom den koncern som bolaget tillhör. Generellt utgår 2% ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger.

**Not 27 Händelser efter balansdagen**

Bolaget har under året bytt firma från Slättö PU 10 AB till Slättö Fastpartner Spånga AB.

Bolaget har under året förvärvat Fastighets Stockholm Spånga 8 AB, org nr 559183-9062.

Efter årets slut har Slättö Fastpartner Spånga AB utökat aktiekapitalet till 500 tkr i syfte att konvertera bolaget till publikt aktiebolag.

Första kvartalet 2019 har bolaget tecknat avtal om försäljning av 6 fastigheter under bildande om totalt 33 000 BTA inom projektet Bromstenstaden till Barings. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1,3 mdr vilket motsvarar 52 000 kr per kvadratmeter. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan. Försäljningen motsvarar ca 40% av den totala projektvolymen.



**Not 28 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Balanserade vinstmedel från föregående år | 160 591          |
| Erhållna aktieägartillskott               | 870 000          |
| Årets resultat                            | 100 117          |
|                                           | <b>1 130 708</b> |

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning balanseras

1 130 708

**1 130 708**

Stockholm den 28 mars 2019

Sven-Olof Johansson  
Ordförande

Georg Ehrnrooth

Johan Karlsson  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2019

Ernst &amp; Young

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Fastpartner Spånga AB, org.nr 559077-0896

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Fastpartner Spånga AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransknings-

åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slättö Fastpartner Spånga AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god

revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 mars 2019

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor