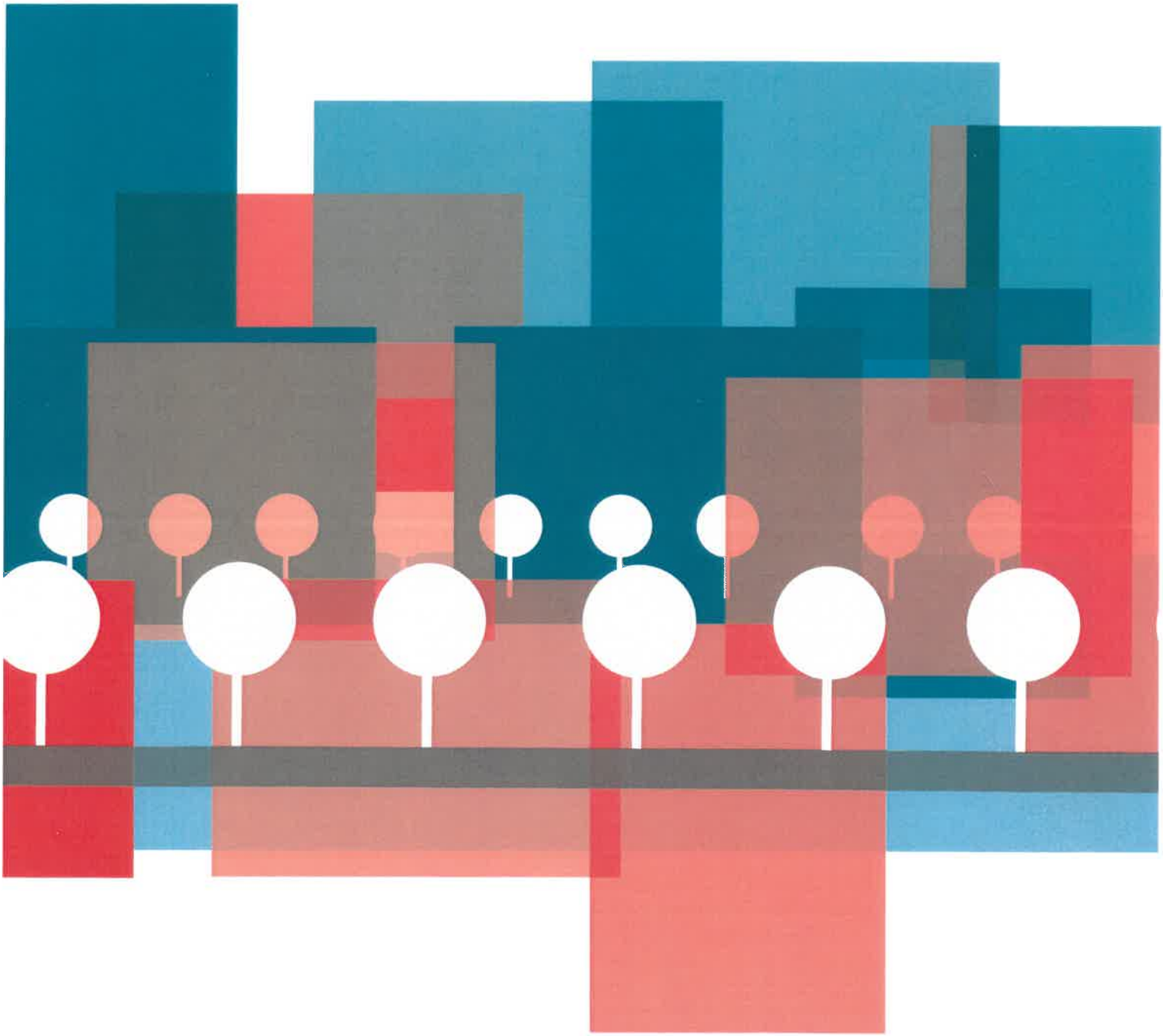
SLÄTTÖ FASTPARTNER SPÅNGA

ÅRSREDOVISNING 2019



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 1 januari 2019 till 31 december2019.

Information om verksamheten

Slättö Fastpartner Spånga AB skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla Bromstens industriområde, beläget i Spånga, Stockholm, till en funktionsblandad stadsdel för boende och besökare med bostäder, verksamheter och förskola.

Bolaget har inte haft några anställda. Under året har koncernen köpt in tjänster som projektutvecklare och affärsutvecklare för att driva pågående projekt från Slättö Förvaltning AB, org.nr 556920-6724.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2019 avtalade Slättö Fastpartner Spånga AB om försäljning av bostäder till ett underliggande värde om 1,3 miljarder kronor. Köparen är en fond som är förvaltad av den internationella kapitalförvaltaren Barings och under tredje kvartalet 2019 frånträddes de sex bolag (fastigheter) till Barings. Försäljningen motsvarar cirka 40 procent av den totala projektvolymen för Bromstenstaden och omfattar 33 000 BTA. Affären genomfördes i en forward funding struktur där köparen tillträder och finansierar projektets uppförande.

Bolaget har under året konverterats till ett publikt aktiebolag och i samband med detta utökades aktiekapitalet till 500 tkr. I samband med att bolaget blev publikt emitterade Slättö Fastpartner Spånga AB (publ) ett obligationslån om 400 miljoner kronor på den nordiska obligationsmarknaden, Nasdaq Stockholm Bond Market.

I samband med att detaljplanen vann lagakraft avseende det pågående projektet Bromstenstaden erlades en tilläggsköpeskilling till säljaren om 800 miljoner kronor, varav 500 miljoner kronor kontant och 300 miljoner kronor på revers. Tilläggsköpeskillingen finansierades dels genom obligationslikvid och dels genom tillträdeslikvid från avyttringen till Barings.

Under fjärde kvartalet 2019 har koncernen i enlighet med exploateringsavtalet erlagt cirka 94 miljoner kronor i exploateringsbidrag till Stockholms Stad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utbrottet av viruset Corona, Covid-19 skakar i skrivande stund världens finansmarknader och dominerar medias rapportering. Vi är inte bättre lämpade än någon annan att spekulera om hur omfattande problembilden är eller vilka konsekvenser på längre sikt utbrottet för med sig, men vi kan redan nu konstatera att marknaden kortsiktigt reagerat kraftigt. Plötsliga rörelser testar hur robust ett företag är kapitaliserat samt vilket förtroende bolaget åtnjuter i en mera osäker miljö. Mot bakgrund av koncernens starka ställning och goda möjligheter till finansiering bedömer styrelsen att bolaget har goda möjligheter att möta eventuella utmaningar. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa en möjlig negativ effekt.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till -6 323 tkr (-44) och eget kapital till 17 019 tkr (608). Slättö Fastpartner Spånga AB:s finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och obligationslån. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

Omsättning, resultat och ställning

Tkr	2019	2018	2016/2017
Koncernen			
Resultaträkning i tkr			
Hyresintäkter	1 709	2 763	2 404
Resultat efter finansiella poster	-5 838	-50	-132
Balansräkning i tkr			
Eget kapital	17 019	608	-218
Balansomslutning	763 575	55 230	56 093
Soliditet, %	2,2	1,1	-0,4

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sina verksamheter exponerat för olika typer av risker som har betydelse för bolagens framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Yttre faktorer som kan påverka verksamheten delas in i strategiska, operationella och finansiella risker samt varumärke. Riskbedömningen är därför en central del av den årliga strategiprocessen. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera och hantera de risker som kan påverka bolaget. De operativa riskerna hanteras av respektive dotterföretag och beskrivs nedan.

OHT

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Strategiska risker för koncernen		
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas generellt av ett antal makrofaktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, sjuk- och hälsovård samt företagande förändras. Utvecklingen kan se olika ut i olika delar av landet varför det är viktigt att förstå drivkrafterna för lokal och regional tillväxt.	Risken hanteras löpande genom omvärldsanalyser samt genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten.
Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, noga följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.
Operativa risker för koncernen		
Transaktionsrisker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.
Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernen främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördyra projekt. Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker.	Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompetenta uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrensutsätts. Bolaget arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svårsålda eller projektet olönsamt.	Koncernens pågående projekt produceras i etapper vilket innebär möjligheter att anpassa priserna till efterfrågan.

OMT

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Finansiella risker för koncernen		
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation.	Ränteriskerna begränsas genom kontinuerlig tillgång till flera olika finansieringskällor och därmed möjlighet att välja den mest fördelaktiga finansieringskällan. Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svåra att begränsa under uppförandeskedet men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande.
Refinansieringsrisk	Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad.	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter god soliditet och lång kapitalbindning i kombination med att sprida låneportföljens förfallotider.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden.	Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras.

Hållbarhet

Hållbarhetsrisker beskriver hur koncernens verksamhet i sin tur kan påverka människor, miljö och samhälle.
Koncernen driver ett tydligt och medvetet miljöarbete för att minska sin egen och sina kunder och leverantörers påverkan på miljön. Genom att bedriva ett systematiskt hållbarhetsarbete i affärsmodellen går det att vidta åtgärder med hänsyn till ekonomi, ekolog och social påverkan i alla skeden av investeringarnas cykel. Hållbarhetsstyrning inom projekt innebär att övergripande mål tidigt formuleras och att detaljerade mål successivt konkretiseras i specifika mätbara krav och indikationer. Flertalet av koncernens fastighetsprojekt har som mål att uppnå miljöklassificering i form av miljöbyggnad Silver.

OHJ

Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Resultat och ställning (moderbolaget)

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 130 708
Erhållna aktieägartillskott	22 450 000
Emissionskostnader	-166 055
Årets resultat	-23 414 427
	226
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	226
	226

OHT

Koncernens resultaträkning

TSEK		2019	2018
Hyresintäkter	3, 4	1 709	2 763
Övriga rörelseintäkter	3	940	-
Fastighetskostnader	5	-334	-729
Driftöverskott		**2 315**	**2 034**
Central administration	5, 6	-1 422	-1 003
Rörelseresultat		**893**	**1 031**
Finansiella kostnader	8	-6 731	-1 081
Resultat efter finansiella poster		**-5 838**	**-50**
Resultat före skatt		**-5 838**	**-50**
Aktuell skatt	9	-364	6
Uppskjuten skatt	9	-121	-
ÅRETS RESULTAT		**-6 323**	**-44**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-6 323	-44
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

OHT

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Projekt- och exploateringsfastigheter	10	628 115	54 087
Övriga fordringar	11	841	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	940	8
Likvida medel	13	133 872	1 059
Summa omsättningstillgångar		**763 575**	**55 230**
SUMMA TILLGÅNGAR		**763 575**	**55 230**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		500	50
Övrigt tillskjutet kapital		23 184	900
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-6 665	-342
SUMMA EGET KAPITAL		**17 019**	**608**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	121	-
Räntebärande skulder	15, 17	393 174	-
Skulder till koncernföretag	15, 17	303 600	-
Övriga långfristiga skulder	16, 17	-	6 949
Summa långfristiga skulder		**696 895**	**6 949**
Leverantörsskulder		229	392
Skatteskulder		172	114
Skulder till koncernföretag		41 369	45 706
Övriga kortfristiga skulder		21	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 870	1 341
Summa kortfristiga skulder		**49 661**	**47 673**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**763 575**	**55 230**

OMT

Förändringar i koncernens eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	**50**	**30**	**-298**	**-**	**-218**
Erhållet aktieägartillskott		870			870
Årets resultat			-44	-	-44
Övrigt totalresultat				-	0
Utgående eget kapital 31 december 2018	**50**	**900**	**-342**	**0**	**608**
Ingående eget kapital 1 januari 2019	**50**	**900**	**-342**	**-**	**608**
Nyemission	450	-166			284
Erhållet aktieägartillskott		22 450			22 450
Årets resultat			-6 323	-	-6 323
Övrigt totalresultat				-	0
Utgående eget kapital 31 december 2019	**500**	**23 184**	**-6 665**	**0**	**17 019**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 000 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.

OHT

Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	Not	2019	2018
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-5 838	-50
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-	-
		-5 838	**-50**
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta		-1 178	731
Betald inkomstskatt		-305	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-7 321**	**637**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		-279 761	-3 166
Förändring av rörelsefordringar		14 903	862
Förändring av rörelseskulder		9 509	-1 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-262 670**	**-2 967**
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten	19		
Nyemission		284	-
Upptagna räntebärande skulder		395 199	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**395 483**	**-200**
Årets kassaflöde		**132 813**	**-3 167**
Likvida medel vid årets början		1 059	4 226
Likvida medel vid årets slut	13	**133 872**	**1 059**

OHT

Moderbolaget resultaträkning

TSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3, 4	940	-
Bruttoresultat		**940**	**0**
Centraladministration	5, 6	-937	-420
Rörelseresultat		**3**	**-420**
Resultat från andelar i koncernföretag	22	-1 950	-
Finansiella intäkter	7	1 093	672
Finansiella kostnader	8	-22 818	-1 080
Resultat efter finansiella poster		**-23 672**	**-828**
Bokslutsdispositioner	23	292	928
Resultat före skatt		**-23 380**	**100**
Skatt på årets resultat	9	-35	-
ÅRETS RESULTAT		**-23 415**	**100**

Moderbolaget rapport över totalresultat

TSEK	Not	2019	2018
Årets resultat		-23 415	100
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-23 415**	**100**

OHJ

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	529 867	20 503
Aktiverade lånekostnader	26	6 826	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**536 693**	**20 503**
Summa anläggningstillgångar		**536 693**	**20 503**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		145 072	34 546
Övriga fordringar	11	764	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	940	-
Summa kortfristiga fordringar		**146 776**	**34 546**
Kassa och bank	13	121 252	44
Summa omsättningstillgångar		**268 028**	**34 590**
SUMMA TILLGÅNGAR		**804 721**	**55 093**

OHT

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	50
Summa bundet eget kapital		**500**	**50**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		-166	-
Balanserat resultat		23 581	1 031
Årets resultat		-23 415	100
Summa fritt eget kapital		**0**	**1 131**
Summa eget kapital		**500**	**1 181**
Obeskattade reserver	23	**55**	**-**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	15	400 000	-
Skulder till koncernföretag	15	303 600	-
Övriga långfristiga skulder	16	-	6 949
Summa långfristiga skulder		**703 600**	**6 949**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		93 267	46 332
Skatteskulder		13	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 286	631
Summa kortfristiga skulder		100 566	46 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**804 721**	**55 093**

OHT

Förändringar i moderbolagets eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Uppskriv-ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	**50**	**-**	**-**	**161**	**211**
Erhållet aktieägartillskott				870	870
Årets resultat				100	100
Utgående eget kapital 31 december 2018	**50**	**0**	**0**	**1 131**	**1 181**
Ingående eget kapital 1 januari 2019	**50**	**-**	**-**	**1 131**	**1 181**
Nyemission	450			-166	284
Erhållet aktieägartillskott				22 450	22 450
Årets resultat				-23 415	-23 415
Utgående eget kapital 31 december 2019	**500**	**0**	**0**	**0**	**500**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 000 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.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 1 480 000 kr (900 000).

OHT

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	2019	2018
Löpande verksamheten		
Resultat före skatt	3	-420
Rörelseresultat exkusivel av- och nedskrivningar	**3**	**-420**
Betald ränta	-11 447	-
Betald inkomstskatt	-22	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-11 466**	**-420**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-112 326	2 395
Förändring av rörelseskulder	62 894	-1 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-60 898**	**214**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-500 500	-50
Försäljning av dotterföretag	290 722	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-209 778**	**-50**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	284	-
Upptagna långfristiga lån	400 000	-
Amortering av långfristiga lån	-	-200
Betalda finansieringskostnader	-8 400	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**391 884**	**-200**
Årets kassaflöde	**121 208**	**-36**
Likvida medel vid årets början	**44**	**80**
Likvida medel vid årets slut	**121 252**	**44**

OMT

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 24 nedan.

Slättö Fastpartner Spånga AB ägs till 100% av Slättö Fastpartner Holding AB, org nr 559199-8298. 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 27 april 2020 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 30 april 2020.

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."

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.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

1 januari 2019 har IFRS 16 Leasing trätt i kraft. Standarden tillämpas av koncernen från och med den 1 januari 2019 och således har ingen retroaktiv tillämpning skett.

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. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har koncernen gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid inga leasingavtal har identifierats som väsentliga.

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring av IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att en ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

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

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. Vinster 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.

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.

Samtliga förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

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.

OHJ

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

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.

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 kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimsfordringar 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 överförts 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 utsläckts.

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.

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 inlösbara och utdelning kräver beslut på bolagsstämma. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

OMR

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Projekt- och exploateringsfastigheter

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 koncernens 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 prövas 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.

Resultat av fastighetsförsäljning

Fastighetstransaktioner redovisas på tillträdesdagen i enlighet med IFRS 15.

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.

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.

OHT

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

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 (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 17.

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 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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. Koncernen 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. Koncernen 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.

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.

OMT

Not 3 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	1 709	2 763	-	-
Projektledning	940	-	940	-
Summa	**2 649**	**2 763**	**940**	**0**

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen 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	
	2019	2018	2019	2018
Avtalade hyresintäkter inom ett år	23	1 183	-	-
Summa			**0**	**0**

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

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetskostnader				
Drifts- och underhållskostnader	-46	-456	-	-
Fastighetsskatt	-280	-273	-	-
Fastighets-administration	-8	-	-	-
Summa	**-334**	**-729**	**0**	**0**
Centraladministration				
Övriga tjänster koncernföretag	-65	-	-65	-
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-1 238	-836	-753	-379
Övriga kostnader	-119	-167	-119	-41
Summa	**-1 422**	**-1 003**	**-937**	**-420**

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-563	-171	-390	-29
Summa	**-563**	**-171**	**-390**	**-29**

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 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	0	-	1 093	672
Summa	**0**	**0**	**1 093**	**672**

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	-1 877	-144	-17 975	-143
Räntekostnader, koncernföretag	-3 064	-937	-3 052	-937
Avskrivning av lånekostnader	-1 574	-	-1 575	-
Övriga finansiella kostnader	-216	-	-216	-
Summa	**-6 731**	**-1 081**	**-22 818**	**-1 080**

OHT

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	-365	-	-35	-
Skatt hänförlig till tidigare perioder	1	6	-	-
Uppskjuten skatt				
Avseende obeskattade reserver	-121	-	-	-
Summa	**-485**	**6**	**-35**	**0**

Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	-5 838	-50	-23 380	100
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	1 249	11	5 003	-22
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-541	-8	-62 206	-8
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla som ej ingår i resultatet	3 421	11	61 797	-
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-4 677	-	-4 629	-
Skatteeffekt ej aktiverade under-skottsavdrag	62	-14	-	30
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	1	6	-	-
Summa	**-485**	**6**	**-35**	**0**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 314 tkr (603 tkr).

Not 10 Projekt- och exploaterings-fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	2019	2018
Ingående värde	54 087	50 921	-	-
Tillgångsförvärv	800 000	-	-	-
Investeringar	81 158	3 166	-	-
Avyttringar	-307 130	-	-	-
Summa	**628 115**	**54 087**	**0**	**0**

Totala taxeringsvärden uppgår till 55 905 tkr.

Not 11 Övriga fodringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	2019	2018
Andelar i bostads-rättsföreningar	-	-	115	-
Momsfordran	11	-	11	-
Fordran avseende erhållet ej betalt tillskott	580	-	580	-
Övriga poster	250	76	58	-
Summa	**841**	**76**	**764**	**0**

OHT

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	2019	2018
Upplupna projekt-ledningsintäkter	940	-	940	-
Övriga poster	-	8	-	-
Summa	**940**	**8**	**940**	**0**

Not 13 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	2019	2018
Kassa och bank	133 872	1 059	121 252	44
Summa	**133 872**	**1 059**	**121 252**	**44**

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld				
avseende obeskattade reserver	121	-	-	-
Summa	**121**	**0**	**0**	**0**

Not 15 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Långfristiga skulder				
Obligationslån	393 174	-	400 000	-
Skulder till koncernföretag	303 600	-	303 600	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag	33 629	-	25 668	-
Summa	**730 403**	**0**	**729 268**	**0**

Obligationslånets volym uppgår till 400 MSEK, varav 400 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2023. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 5,25 procentenheter.

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	2019	2018
Övrigt	-	6 949	-	6 949
Summa	**0**	**6 949**	**0**	**6 949**

OMJ

Not 17 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 oförutsägbarheten 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.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 2 - 7 procent. Då koncernens lånekostnader är hänförliga till byggnad under uppförande och inräknas i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande får en effekt i en räntekostnad ingen direkt eller väsentlig påverkan på koncernens resultat.

Kreditrisk

Koncernens kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, reversfordringar, likvida medel. 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.

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 koncernens 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 dec 2019	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	33 629		696 774	
Leverantörsskulder	276			
Övriga skulder	21			
Upplupna räntekostnader	10 620			
Summa	**44 546**	**0**	**696 774**	**0**

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.

	2019		
Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde
Tillgångar			
Övriga fordringar	687	-	-
Likvida medel	133 872	-	-
Summa	**134 559**	**0**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	696 774
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	33 629
Leverantörs-skulder	-	-	276
Övriga skulder	-	-	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	10 620
Summa	**0**	**0**	**741 320**

OHT

Not 17 Finansiella risker och finanspolicy, forts.

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 31 dec 2019	Koncernen 31 dec 2018	Moderbolaget 2019	Moderbolaget 2018
Förskottsbetalda hyror	-	111	-	-
Upplupna räntekostnader	5 425	256	5 425	256
Övriga poster	2 445	974	1 861	375
Summa	**7 870**	**1 341**	**7 286**	**631**

Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen 31 dec 2019	Koncernen 31 dec 2018	Moderbolaget 2019	Moderbolaget 2018
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	6 949	7 264	6 949	7 264
Kassaflödespåverkande förändringar	395 199	-200	400 000	-200
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	1 575	-	-	-
Omklassificering, konvertering till Aktieägartillskott	-6 949		-6 949	-
Reverslån utställt vid förvärv	300 000		300 000	-
Omvandling av rörelseskuld till reservskuld	-		3 600	-
Omklassificering av upplupna räntekostnader	-	-115	-	-115
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**696 774**	**6 949**	**703 600**	**6 949**

OHT

Not 20 Ställda säkerheter

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

Not 21 Eventualförpliktelser

I samband med att bolaget har avyttrat sex fastigheter genom en forward funding affär finns en förpliktelse hos bolaget att uppföra dessa fastigheter och färdigställa projektet, men där köparen bekostar projektets uppförande.

Not 22 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019	2018
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-1 950	-
Summa	**-1 950**	**0**

Not 23 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond	-55	-
Erhållna koncernbidrag	347	928
Summa	**292**	**928**

OHT

Not 24 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	20 503	20 103
Förvärv	800 386	50
Villkorade aktieägartillskott	-	350
Försäljningar/Avyttringar	-291 022	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**529 867**	**20 503**
Utgående redovisat värde	**529 867**	**20 503**

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel i procent [1)]	Redovisat värde
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	359 249
Fastighets Stockholm Spånga 8 AB	559183-9062	Stockholm	100,0	46 484
Fastighets Stockholm Spånga 9 AB	559187-3103	Stockholm	100,0	50 567
Fastighets Stockholm Spånga 7 AB	559192-1183	Stockholm	100,0	72 937
Bromsten Utveckling AB	559212-9190	Stockholm	100,0	50
Bromsten Miljö AB	559212-9182	Stockholm	100,0	50
				529 867

045

Not 25 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	2019	2018
Moderföretag				
Räntekostnader	-2 282	-937	-237	-937
Skulder	338 509	46 577	343 688	46 332
Dotterföretag				
Räntelntäkter			1 093	672
Räntekostnader			-2 107	
Fordringar			145 072	33 618
Skulder			53 119	
Övriga koncern-företag				
Köpta tjänster	-1 443		-65	-
Räntekostnader	-782		-708	-
Skulder	6 460		60	-

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 0 procent av försäljningen och 7 procent av inköpen andra företag inom den koncern som bolaget tillhör. Generellt utgår 2 procent ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger. Inköpen från koncernbolag avser främst tjänster för projektutveckling.

Not 26 Aktiverade lånekostnader

	Moderbolaget	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Anskaffningar	8 400	-
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	**8 400**	**0**
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-1 574	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 574**	**0**
Utgående redovisat värde	**6 826**	**0**

Not 27 Händelser efter balansdagen

Utbrottet av viruset Corona, Covid-19 skakar i skrivande stund världens finansmarknader och dominerar medias rapportering. Vi är inte bättre lämpade än någon annan att spekulera om hur omfattande problembilden är eller vilka konsekvenser på längre sikt utbrottet för med sig, men vi kan redan nu konstatera att marknaden kortsiktigt reagerat kraftigt. Plötsliga rörelser testar hur robust ett företag är kapitaliserat samt vilket förtroende bolaget åtnjuter i en mera osäker miljö. Mot bakgrund av koncernens starka ställning och goda möjligheter till finansiering bedömer styrelsen att bolaget har goda möjligheter att möta eventuella utmaningar. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa en möjlig negativ effekt.

ÖMJ

Not 28 Förslag till vinsdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	1 130 708
Erhållna aktieägartillskott	22 450 000
Emissionskostnader	-166 055
Årets resultat	-23 414 427
	226

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	226
	226

Stockholm den 27 april 2020

Sven-Olof Johansson
Ordförande

Georg Ehrnrooth

Johan Karlsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

OMJ

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Slättö Fastpartner Spånga AB (publ), org nr 559077-0896

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Fastpartner Spånga AB (publ), för år 2019.

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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Fastighetstransaktioner; projekt- och exploateringsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Koncernen har under året 2019 utbetalt en tilläggsköpeskilling avseende projekt- och exploateringsfastigheter med ett belopp om 800 000 tkr. Koncernen har under 2019 tecknat avtal om avyttring av projekt- och exploateringsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 470 290 tkr. Då samtliga väsentliga avtalsvillkor ännu ej är uppfyllda i enlighet med villkoren i avtalet, har ingen resultatavräkning från transaktionen skett under 2019. Fastighetstransaktioner kan utgöra ett komplext område utgörande av bland annat specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen samt bedömning av tidpunkt för redovisning av förvärv och avyttring. Med anledning av den komplexitet och de antaganden och bedömningar som sker i fastighetstransaktioner anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av transaktionsrisker framgår i förvaltningsberättelsen på sid 2. En beskrivning av redovisningsprinciper för förvärv och avyttring av projekt- och exploateringsfastigheter framgår av Not 1 i avsnitten Konsolideringsprinciper samt Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv på sid 16.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för bedömning av klassificering och redovisning av förvärvade projekt- och exploateringsfastigheter. Vi har granskat redovisningen av genomförda förvärv med avseende på tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor mot underliggande avtal. Vi har även granskat bolagets process för avyttring av projekt- och förvaltningsfastigheter samt under året avtalade avyttringar genom granskning av överlåtelseavtal och underliggande dokumentation. Vi har även följt upp villkoren i överlåtelseavtalen samt granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering av exploaterings- och projektfastigheter	
Beskrivning av området	**Hur detta område beaktades i revisionen**
Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 628 115 tkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2019. Exploaterings- och projektfastigheter rubriceras som omsättningstillgångar. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (uppskattat försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och kostnader för färdigställande). Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, om exempelvis projekterings- och utvecklingskostnader, tidsaspekt och uppskattat försäljningspris, resulterande i att värdering av exploaterings- och projektfastigheter är att anse som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 Redovisningsprinciper i avsnittet Exploaterings- och projektfastigheter på sid 18 och not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar i avsnitt Värdering av fastigheter på sid 19.	Vår revision omfattar bland annat granskning av projektprocess samt granskning av förvärvskostnader för projekt- och exploateringsfastigheter och den av bolaget upprättade projektkalkyl. Vi har granskat antaganden av bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt och antaganden om förväntad försäljning. Därutöver har vi granskat aktiveringar i pågående projekt. Vi har granskat att redovisning har skett till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slättö Fastpartner Spånga AB (publ) för år 2019 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 betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 27 april 2020
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor