

SLÄTTÖ FASTPARTNER SPÅNGA

ÅRSREDOVISNING 2020



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 2020 till 31 december 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Slättö Fastpartner Spånga AB skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Koncernen utvecklar projektet Bromstenstaden i Spånga, Stockholm.

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 och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Pågående projekt

Bygglov erhöles löpande under andra halvåret 2020 för de tre första kvarteren i Bromstenstaden. Även sanering och markförstärkningsåtgärder slutfördes för de tre första kvarteren under 2020.

Övrigt

Efter en stark inledning på året nådde coronapandemin till Sverige under våren 2020, och kom sedan att prägla resterande del av året. Restriktioner och nedstängningar hade inte bara stark påverkan på människors liv utan också på i stort sett all ekonomisk verksamhet. Störst effekter såg vi under det andra kvartalet då den globala tillväxten kraftigt mattades av. Sedan dess har vi fortsatt fått förhålla oss till volatilitet och osäkerhet på marknaderna i lägen då smittspridningen åter tagit fart. Vi kommer sannolikt se ytterligare nedgång i svensk ekonomi när vi har facit för årets sista månader som ett resultat av pandemins andra våg. Enligt rapporter från SCB och konjunkturinstitutet bedömdes svensk BNP under 2020 minska med cirka 3,5 procent vilket är klart bättre än snittet för EMU.

Pandemin till trots kunde koncernen leverera mycket väl under året. Eftersom koncernen inte är exponerad mot de sektorer som drabbats hårt av nedgångar, såsom restaurang- och besöksindustrin eller fysisk handel, har vi kunnat fortsätta vår verksamhet enligt plan utan påverkan på våra utvecklingsprojekt. På fastighetsmarknaden har vi tvärtom sett att de fastighetstyper som koncernen

fokuserar på, det vill säga bostäder, har ökat i attraktivitet och betraktats som säkra investeringar i en turbulent tid. Koncernen ser med tillförsikt fram emot en allmän återhämtning på marknaderna i takt med att människor världen över vaccineras. Vi följer noga utvecklingen men känner oss trygga i att vi har beredskap och handlingsplaner för att hantera eventuella nya effekter av pandemin.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till -10 378 tkr (-6 323) och eget kapital till 36 233 tkr (17 019). Slättö Fastpartner Spånga ABs 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	2020	2019	2018	2016/ 2017
Koncernen				
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	0	1 709	2 763	2 404
Resultat efter finansiella poster	-668	-5 838	-50	-132
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	36 233	17 019	608	-218
Balansomslutning	776 427	763 575	55 230	56 093
Soliditet, %	4,7	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.

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.	Riskena hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, noga följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.

Operationella 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 förvärv en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag en förståelse för skattesituation med mera.
Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernens fonder 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 rekrytera och behålla kompetenta medarbetare genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. 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.
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 förvärv en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag en förståelse för skattesituation med mera.

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 låg 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.

Varumärke

Anseende	Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Koncernen eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras till samtliga medarbetare. Dokumenten uppdateras löpande. Koncernen har även en upprättad krisplan, vilken syftar till att vara ett stöd och ett hjälpmedel vid en krissituation för att på bästa sätt ska ta hand om egna anställda, kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
------	-----------------	-----------

Hållbarhet

Hållbarhetsrisker beskriver hur koncernens verksamhet i sin tur kan påverka människor, miljö och samhälle. Riskerna avser en miljörelaterad, social eller styrningsrelaterad händelse eller omständighet som, om den skulle inträffa, skulle ha en faktisk eller möjlig betydande negativ påverkan på investeringens värde eller verksamhetens lönsamhet. De hållbarhetsrisker som identifierats som väsentliga för bolaget rör regelefterlevnad, klimäförändring, avsaknad av miljöcertifiering, arbetsmiljö och säkerhet, leverantörskedjan, bristande livscykelanalyser, finansiering och föroreningar. "

Vid investeringsbeslut sker bedömning utifrån identifierade väsentliga hållbarhetsrisker och hållbarhetskriterier samt att åtgärder vidtas för de identifierade hållbarhetsriskerna i syfte att säkerställa att riskexponeringen hålls inom givna ramar för bolaget.

Löpande uppföljning av lagar och förordningar inom hållbarhetsområdet sker internt, samt via bolagets externa regelefterlevnadsfunktion. Egenutvecklade projekt miljöcertifieras och klimatberäknas i syfte att minska negativa utsläpp. Vid risk för föroreningar i mark genomförs en miljömässig due diligence av extern sakkunnig part. Bolagets leverantörer ska anta och stå bakom uppförandekoden för leverantörer som bygger på UN Global Compacts 10 principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, anti-korruption och miljö. Genom extern visseblåsarfunktion uppmannas överträdelser mot god affäretik och uppförandekoden att anonymt rapporteras.

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	226
Erhållna aktieägartillskott	30 000 000
Årets resultat	-29 951 275
	48 951
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	48 951
	48 951

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2020	2019
Hysesintäkter	4, 5	-	1 709
Intäkter projektutveckling	4	24 004	-
Övriga rörelseintäkter	4	2 868	940
Fastighetskostnader	6	-324	-334
Kostnader projektutveckling		-21 747	-
Driftöverskott		4 801	2 315
Central administration	6, 7	-1 345	-1 422
Rörelseresultat		3 456	893
Finansiella intäkter	8	1	-
Finansiella kostnader	9	-4 125	-6 731
Resultat efter finansiella poster		-668	-5 838
Resultat före skatt		-668	-5 838
Aktuell skatt	10	-401	-364
Uppskjuten skatt	10	-9 309	-121
ÅRETS RESULTAT		-10 378	-6 323
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-10 378	-6 323
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2020	2019
Årets resultat		-10 378	-6 323
Övrigt totalresultat för perioden		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-10 378	-6 323

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Projekt- och exploateringsfastigheter	11	704 978	628 115
Kundfordringar	12	11 861	-
Fordringar hos koncernföretag		51	-
Övriga fordringar	13	637	648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	296	940
Likvida medel	15	58 604	133 872
Summa omsättningstillgångar		776 427	763 575
SUMMA TILLGÅNGAR		776 427	763 575
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		53 184	23 184
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-17 451	-6 665
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
SUMMA EGET KAPITAL		36 233	17 019
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	16	9 430	121
Räntebärande skulder	17, 18	395 275	393 174
Skulder till koncernföretag	17, 18	-	303 600
Summa långfristiga skulder		404 705	696 895
Leverantörsskulder		1 515	229
Skatteskulder		301	172
Skulder till koncernföretag		324 313	41 369
Övriga kortfristiga skulder		1 622	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 738	7 870
Summa kortfristiga skulder		335 489	49 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		776 427	763 575

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 2019	50	900	-342	-	608
Årets resultat			-6 323	-	-6 323
Övrigt totalresultat				-	0
Nyemission	450	-166			284
Erhållet aktieägartillskott		22 450			22 450
Utdelning					0
Utgående eget kapital 31 december 2019	500	23 184	-6 665	0	17 019
Ingående eget kapital 1 januari 2020	500	23 184	-6 665	-	17 019
Årets resultat			-10 378	-	-10 378
Övrigt totalresultat				-	0
Aktieägartillskott		30 000			30 000
Koncernbidrag			-408		-408
Utgående eget kapital 31 december 2020	500	53 184	-17 451	0	36 233

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.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Reserver

I posten ingår valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter, värdeförändringar relaterade till kassaflödessäkringar samt aktuariella vinster/förluster avseende förmånsbestämda pensionsplaner.

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.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 48 350 000 kr (1 480 000).

Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	Not	2020	2019
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-668	-5 838
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		-	-
		-668	-5 838
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta		3 992	-1 178
Betald inkomstskatt		-271	-305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 053	-7 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		-70 255	-279 761
Förändring av rörelsefordringar		-11 256	14 903
Förändring av rörelseskulder		3 190	9 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-75 268	-262 670
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
	20		
Nyemission		-	284
Upptagna räntebärande skulder		-	395 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	395 483
Årets kassaflöde		-75 268	132 813
Likvida medel vid årets början		133 872	1 059
Likvida medel vid årets slut	15	58 604	133 872

Moderbolaget resultaträkning

TSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning	4, 5	2 256	940
Bruttoresultat		2 256	940
Centraladministration	6, 7	-933	-937
Rörelseresultat		1 323	3
Resultat från andelar i koncernföretag	23	-888	-1 950
Finansiella intäkter	8	2 537	1 093
Finansiella kostnader	9	-32 538	-22 818
Resultat efter finansiella poster		-29 566	-23 672
Bokslutsdispositioner	24	-230	292
Resultat före skatt		-29 796	-23 380
Skatt på årets resultat	10	-154	-35
ÅRETS RESULTAT		-29 950	-23 415

Moderbolaget rapport över totalresultat

TSEK	Not	2020	2019
Årets resultat		-29 950	-23 415
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-29 950	-23 415

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	529 865	529 867
Summa finansiella anläggningstillgångar		529 865	529 867
Summa anläggningstillgångar		529 865	529 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		153 767	145 072
Övriga fordringar	13	830	764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	14	940
Summa kortfristiga fordringar		154 611	146 776
Kassa och bank	15	40 747	121 252
Summa omsättningstillgångar		195 358	268 028
SUMMA TILLGÅNGAR		725 223	797 895

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		-	-166
Balanserat resultat		30 000	23 581
Årets resultat		-29 950	-23 415
Summa fritt eget kapital		50	0
Summa eget kapital		550	500
Obeskattade reserver	27	284	55
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	15	395 275	393 174
Skulder till koncernföretag	15	-	303 600
Summa långfristiga skulder		395 275	696 774
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11	-
Skulder till koncernföretag		321 637	93 267
Skatteskulder		110	13
Övriga kortfristiga skulder		140	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 216	7 286
Summa kortfristiga skulder		329 114	100 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		725 223	797 895

Förändringar i moderbolagets eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	50	-	-	1 131	1 181
	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
Ingående eget kapital 1 januari 2020	500	-	-	0	500
Erhållet aktieägartillskott				30 000	30 000
Årets resultat				-29 950	-29 950
Utgående eget kapital 31 december 2020	500	0	0	50	550

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 48 350 000 kr (1 480 000).

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	2020	2019
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 323	3
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar	1 323	3
Betald ränta	-28 453	-11 447
Betald inkomstskatt	-57	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27 187	-11 466
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	24 702	-112 326
Förändring av rörelseskulder	-78 020	62 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80 505	-60 898
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-500 500
Försäljning av dotterföretag	-	290 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-209 778
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	284
Upptagna långfristiga lån	-	400 000
Amortering av långfristiga lån	-	-
Betalda finansieringskostnader	-	-8 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	391 884
Årets kassaflöde	-80 505	121 208
Likvida medel vid årets början	121 252	44
Likvida medel vid årets slut	40 747	121 252

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 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 det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 26 april 2021.

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 föranses 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

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 överlätna 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 företaget 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.

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.

Skilnaderna 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 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.

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.

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

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 det som långfristigt.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktssliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssliga 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.

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 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.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelse 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.

Not 1 Redovisningsprinciper, forts

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 realiserar 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 skäligen 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.

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. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Fastighetstransaktioner redovisas på tillträdesdagen i enlighet med IFRS 15.

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning av entreprenad i bostadsutvecklingsprojekt. För projektledning erhålls en fast ersättning kontinuerligt över projektens löptid samt ersättning för nedlagda kostnader i projekten. Storleken av ersättningen regleras i uppdragsavtal och faktureras kvartalsvis under projektets gång. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av ersättningen ut under utvecklingsfasen och ungefär hälften under genomförandefasen. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll och redovisas över avtalets löptid eftersom kunden erhåller och konsumerar samtidigt nyttan av de tjänster som utförs av företaget. Förloppet mot ett fullständigt uppfyllande mäts kontinuerligt genom bedömning av projektets storlek i förhållande till avtalets längd och uppfyllande. Intäkten avseende projektledning redovisas som intäkter projektutveckling.

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.

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.

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

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 förutsägbarheten 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:

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.

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 tilläggsköpeskillningar.

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.

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 påverka 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.

Projekt- och exploateringsfastigheter

I samband med förvärv av en fastighet görs en bedömning huruvida fastigheten ska utvecklas till bostadsrätter eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverka 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

Uppskjutna 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.

Not 3 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagens högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv. Koncernledningens bedömning är att Koncernen har ett rörelsesegment; Projektutveckling. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Not 4 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	-	1 709	-	-
Projektleddning	24 004	940	2 256	940
Övriga rörelseintäkter	2 868	-	-	-
Summa	26 872	2 649	2 256	940

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Avtalade hyresintäkter inom ett år	-	23	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	-	-	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	-	-	-	-
Summa	0	23	0	0

Not 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetskostnader				
Drifts- och underhållskostnader	-14	-46	-	-
Fastighetsskatt	-280	-280	-	-
Fastighetsadministration	-30	-8	-	-
Summa	-324	-334	0	0
Centraladministration				
Övriga tjänster koncernföretag	-456	-65	-429	-65
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-824	-1 238	-412	-753
Övriga kostnader	-65	-119	-92	-119
Summa	-1 345	-1 422	-933	-937

Not 7 Upplösning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-164	-563	-35	-390
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	-79	-	-79	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	-243	-563	-114	-390

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	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, koncernföretag	1	-	2 537	1 093
Summa	1	0	2 537	1 093

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	-20	-1 877	-21 966	-17 975
Räntekostnader, koncernföretag	-1 892	-3 064	-8 359	-3 052
Avskrivning av lånekostnader	-2 100	-1 574	-2 100	-1 575
Övriga finansiella kostnader	-113	-216	-113	-216
Summa	-4 125	-6 731	-32 538	-22 818

Koncernen har under året aktiverat finansiella kostnader om 28 456 tkr varav 6 491 tkr avser räntekostnader till koncernföretag.

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	-396	-365	-149	-35
Skatt hänförlig till tidigare perioder	-5	1	-5	-
Uppskjuten skatt				
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-9 178	-	-	-
Avseende obeskattade reserver	-131	-121	-	-
Summa	-9 710	-485	-154	-35

Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	-668	-5 838	-29 796	-23 380
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	143	1 249	6 376	5 003
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-99	-541	-190	-62 206
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla som ej ingår i resultatet	87	3 421	-	61 797
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-6 747	-4 677	-6 335	-4 629
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	0	62	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-3 089	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-5	1	-5	-
Summa	-9 710	-485	-154	-35

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

Not 11 Projekt- och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående värde	628 115	54 087	-	-
Tillgångsförvärv	-	800 000	-	-
Investeringar	76 863	81 158	-	-
Avyttringar	-	-307 130	-	-
Summa	704 978	628 115	0	0

Totala taxeringsvärden uppgår till 55 905 tkr (55 905).

Not 12 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Kundfordringar brutto	12 316	-	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-455	-	-	-
Utgående redovisat värde	11 861	0	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	0	0	0	0
Årets förändring/reservering	-455	-	-	-
Avsättning vid årets slut	-455	0	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	3 144	-	-	-
Förfallna < 30 dagar	8 717	-	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	11 861	0	0	0
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	455	0	0	0
Summa kundfordringar	12 316	0	0	0

Bolaget har redovisat förluster på 455 tkr (850) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 13 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Andelar i bostadsrättsföreningar	-	-	115	115
Momsfordran	-	11	-	11
Övriga poster	637	637	715	638
Summa	637	648	830	764

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Upplupna projektledningsintäkter	-	940	-	940
Övriga poster	296	-	14	-
Summa	296	940	14	940

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Kassa och bank	58 604	133 872	40 747	121 252
Summa	58 604	133 872	40 747	121 252

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Uppskjuten skatteskuld				
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	9 178	-	-	-
avseende obeskattade reserver	252	121	-	-
Summa	9 430	121	0	0

Förändring av uppskjuten skatteskuld

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	0	9 178	9 178
Obeskattade reserver	121	131	252
Summa	121	9 309	9 430

Not 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Långfristiga skulder				
Obligationslån	400 000	400 000	400 000	400 000
Obligationslån	-4 725	-6 826	-4 725	-6 826
Avgår kostnader för upptagande av låneskuld	-	303 600	-	303 600
Kortfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag	321 367	33 629	319 763	25 668
Summa	716 642	730 403	715 038	722 442

Obligationslånetets 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. Den redovisade skulden har i balansräkningen reducerats med aktiverade lånekostnader.

Räntebärande skulder till koncernföretag avser skuld på avräkningskonton till koncernföretag. Dessa löper generellt sett med 2 % ränta.

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 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 främst av obligationslån som löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 5,25 procentenheter, utöver det finns skulder till koncernföretag. Utifrån finanspolicyn styrs val av ränteprofil och duration med hänsyn till bolagets affärsplan och förväntade in- och utflöden.

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.

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 2020. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2020. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Per 31 dec 2020	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	321 367	-	400 000	-
Leverantörsskulder	1 515	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-
Upplupna räntekostnader	7 434	-	-	-
Summa	330 316	0	400 000	0

Not 18**Finansiella risker
och finanspolicy, forts.**

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

Koncernen saknar skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen.

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.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2020		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde
Koncernen			
Tillgångar			
Kundfordringar	11 861	-	-
Övriga fordringar	637	-	-
Likvida medel	58 604	-	-
Summa	71 102	0	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	395 275
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	321 367
Leverantörs- skulder	-	-	1 515
Övriga skulder	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	7 434
Summa	0	0	725 591

Not 18 Finansiella risker och finanspolicy, forts.

Koncernen	2019		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
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

För koncernens finansiella instrument bedöms det ej föreligga några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Upplupna räntekostnader	5 542	5 425	5 542	5 425
Övriga poster	2 196	2 445	1 674	1 861
Summa	7 738	7 870	7 216	7 286

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	696 774	6 949	703 600	6 949
Kassaflödespåverkande förändringar	-	395 199	-	400 000
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	2 101	1 575	2 101	-
Omklassificering aktiverade lånekostnader	-	-	-6 826	-
Omklassificering, konvertering till Aktieägartillskott	-	-6 949	-	-6 949
Reverslån utställt vid förvärv	-	300 000	-	300 000
Omvandling av rörelseskuld till reversskuld	-	-	-	3 600
Omvandling av reversskuld till rörelseskuld	-303 600	-	-303 600	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	395 275	696 774	395 275	703 600

Not 21 Ställda säkerheter

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

Not 22 Eventualförpliktelser

I samband med att koncernen har avyttrat sex fastigheter avseende del av Bromstensstaden finns en förpliktelse och åtagande att uppföra dessa fastigheter och färdigställa projektet. Affären genomfördes i en forward-funding struktur vilket innebär att köparen finansierar projektets uppförande.

I övrigt har koncernen åtaganden och förpliktelser under ingångna avtal med tredje part, inklusive entreprenörer och kommuner.

Not 23 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020	2019
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-	-1 950
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-888	-
Summa	-888	-1 950

Not 24 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-230	-55
Erhållna koncernbidrag	-	347
Summa	-230	292

Not 25 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	529 867	20 503
Förvärv	-	800 386
Aktieägartillskott	886	-
Försäljningar/Avyttringar	-	-291 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 753	529 867
Ingående nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-888	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-888	0
Utgående redovisat värde	529 865	529 867

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, % ¹⁾	Redovisat värde
Bromsten Gunhild 1 AB	559103-6560	Stockholm	100,0	177
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	72 938
Bromsten Utveckling AB	559212-9190	Stockholm	100,0	50
Bromsten Miljö AB	559212-9182	Stockholm	100,0	50
				529 865

1) Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 26 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Moderföretag				
Räntekostnader	-8 358	-2 282	-8 358	-237
Skulder	322 019	338 509	321 611	343 688
Dotterföretag				
Ränteintäkter	-	-	2 537	1 093
Räntekostnader	-	-	-1	-2 107
Fordringar	-	-	153 767	145 072
Skulder	-	-	21	53 119
Övriga koncernföretag				
Köpta tjänster	-456	-1 443	-429	-65
Ränteintäkter	1	-	-	-
Räntekostnader	-25	-782	0	-708
Fordringar	51	-	-	-
Skulder	2 294	6 460	5	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 27 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019
Periodiseringsfond BÅ 2019	55	55
Periodiseringsfond BÅ 2020	229	-
Summa	284	55

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	226
Erhållna aktieägartillskott	30 000 000
Årets resultat	-29 951 275
	48 951
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	48 951
	48 951

Stockholm den 13 april 2021

Sven-Olof Johansson
Ordförande

Georg Ehrnrooth

Johan Karlsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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 för år 2020.

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 2020 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 2020 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.

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.

Värdering av exploaterings- och projektfastigheter

Beskrivning av området

Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 704 978 tkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2020.

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 19 och not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar i avsnitt Värdering av fastigheter på sid 22.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar bland annat granskning av koncernens process för förvärv av fastigheter, projektprocess samt process för värdering av fastigheter.

Vi har för ett urval av projekt- och exploateringsfastigheter granskat förvärvsutgifter och aktiveringar i pågående projekt för att erhålla rimlig säkerhet i anskaffningsvärde. Vi har för ett urval av projekt- och exploateringsfastigheter granskat antaganden av bland annat förväntad avkastning, bedömning av kostnader i planerade projekt baserat på den av bolaget upprättade projektkalkylen och antaganden om förväntad försäljning samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för bedömningen om nettoförsäljningsvärde.

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.

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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Ernst & Young AB utsågs till Slättö Fastpartner Spånga ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2017.

Stockholm den 19 april 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



