Årsredovisning
och
koncernredovisning

SBB i Norden AB (publ)

Org.nr 559053-5174

Räkenskapsår 2016-03-02 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBB i Norden AB (publ) (559053-5174) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-03-02 - 2016-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Information om verksamheten

SBB i Norden AB (publ) - SBB

SBB bildades 2016 av Ilija Batljan, PhD, och äger huvudsakligen bostads- och samhällsfastigheter i hela Sverige och har som grundidé att äga och förvalta fastigheterna långsiktigt samt utveckla nya bostäder. Genom sitt stora samhällsengagemang utgör bolaget en uthållig och socialt ansvarig samarbetspartner för kommuner och andra intressenter.

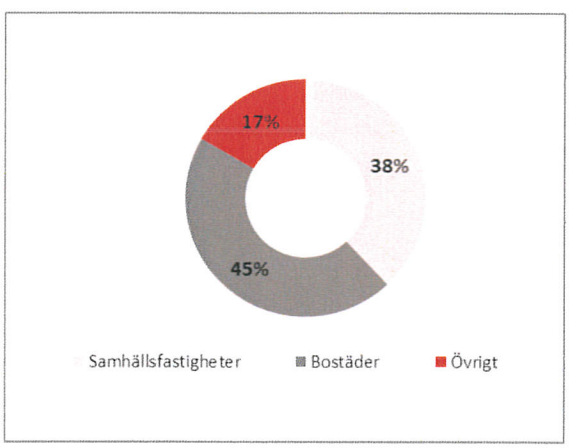
SBBs affärsidé är att göra nytta för sina aktieägare och samhället i stort. För att göra denna mer precis har vi formulerat tre punkter:
1. Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden genom att långsiktigt äga, förvalta, bygga och utveckla samhällsfastigheter.
2. Att i hela Sverige förvärva, förvalta, utveckla och nyproducera bostäder.
3. Att som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder.

Fastighetsbestånd

SBBs fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och bostäder samt fastigheter med tydlig utvecklingspotential. För att bibehålla trygghet, flexibilitet, handlingskraft och kassaflöde ska minst 80 % av beståndet bestå av samhällsfastigheter med långa kontrakt samt bostäder.

Fastighetsbeståndet omfattade per 2016-12-31 358 fastigheter. Merparten av fastigheterna är belägna i södra och mellersta Sverige. Den största enskilda fastigheten är Gullhaug Torg 4 i Oslo. Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 7,6 mdkr, varav bostäder utgjorde 3,4 mdkr, samhällsfastigheter 2,9 mdkr, och övriga fastigheter 1,3 mdkr. Den sammanlagda ytan var 697 000 kvm med ett hyresvärde om 691 mkr.

Marknadsvärde per fastighetstyp



Organisation

Organisationen utgörs av en liten grupp medarbetare med ansvar, utöver VD, för affärsutveckling, förvaltning, fastighetsutveckling, ekonomi och finansiering, legala frågor samt marknad och kommunikation. Tillsammans med huvudägaren Ilija Batljan Invest AB och bolaget Hestia Fastighetsförvaltning AB har en organisation byggts upp i form av det gemensamt ägda bolaget Hestia Sambygg som levererar ekonomisk och teknisk förvaltning till SBB och dess dotterbolag. Hestia och Hestia Sambygg har tillsammans en förvaltningsorganisation med 180 anställda som täcker större delen av Sverige och som även finns i Norge och Finland.

Väsentliga händelser under året

SBB bildades 2016-03-02 och sedan starten fram till och med balansdagen har SBB förvärvat 358 fastigheter med ett verkligt värde om 7,6 mdkr. Avyttringar genomfördes som resulterade i realiserade värdeförändringar om 22,1 mkr. SBBs verksamhet med att skapa byggrätter var framgångsrik. Under året har byggrätter skapats till ett värde om 647 mkr varav byggrätter för ett värde om 226 mkr har sålts.

I september genomförde SBB en kontantemission av stamaktier av serie B, preferensaktier och konvertibler till ett belopp om 633 mkr. Därefter har ytterligare emissioner genomförts. Totalt har kapital tillförts bolaget i form av stamaktier, preferensaktier, konvertibler och ägarlån till ett värde om 1,6 mdkr under året.

Den 6 december 2016 offentliggjorde Effnetplattformen (publ) att bolaget avtalat om förvärv av SBB Norden AB (publ) samt även bolagen Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB för att skapa det nya noterade Samhällsbyggnadsbolaget. I december avtalade SBB om förvärv av AB Högkullen (publ). Förvärven villkorades av beslut på extra bolagsstämma.

Kommentarer resultaträkning

Driftnetto

Driftnettot är hänförligt till de fastighetsportföljer som förvärvats och tillträtts under året. Den största andelen av fastigheterna som ingår i balansräkningen är tillträdda i slutet av året och för dem finns inte motsvarande driftnetto i resultaträkningen.

Hyresintäkterna uppgick under året till 186,9 mkr. Av hyresintäkterna avsåg 128,8 mkr bostäder, 34,4 mkr samhällsfastigheter och 23,7 mkr övriga fastigheter. För bostäder uppgick vakansgraden vid utgången av året till 0,5 procent. Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 9.6 år

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 95,6 mkr och består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration.

Resultat efter skatt

Sammantaget uppgick årets kostnader för central administration till 19,4 mkr. I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för affärsutveckling, transaktion, fastighetsutveckling och finanshantering. I beloppet ingår till viss del också poster som är av engångskaraktär och som är relaterade till bolagets uppstart.

Finansnettot för året uppgick till 66,2 mkr och avser främst finansiella kostnader. I de finansiella kostnaderna inkluderas räntor för extern finansiering, konvertibler och ägarlån samt övriga finansiella kostnader.

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 1 218,8 mkr varav 22,1 mkr var realiserade värdeförändringar och 1 196,7 mkr var orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 606,0 mkr. Utöver byggrätterna förklaras värdeförändringarna av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

Resultatet efter skatt var 1 007,1 mkr och belastades med -217,3 mkr i skatt varav -14,8 mkr avsåg aktuell skatt och -202,5 mkr avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter och underskottsavdrag.

Kommentarer balansräkning

Fastigheter
Värdet för fastigheterna uppgick till 7,6 mdkr per 2016-12-31. Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingen ligger i spannet 3,22 % till 9,0 %, vilket ger en genomsnittlig direktavkastning om 5,56 %. I värdet för fastigheterna ingår även ett belopp om 421 mkr för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Räntebärande skulder och eget kapital
De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 5 615 mkr, varav 3 668 mkr avsåg skulder till kreditinstitut, 1 153 mkr obligationslån och 794 mkr avsåg efterställda ägarlån och konvertibler. Exkluderat ägarlånen och konvertiblerna var belåningsgraden 63 procent. Skuldernas verkliga värde per 2016-12-31 bedöms överensstämma med redovisat värde. Medelräntan för den externa finansieringen uppgick till 3,1 % och för ägarlånen och konvertiblerna till 7 %. Förfallostrukturen för den externa finansieringen framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur

Förfalloår	**belopp**	**Andel**
2017	442 580	9%
2018	1 041 381	21%
2019	708 096	15%
2020	227 170	5%
2021	1 444 821	30%
2022 el senare	957 234	20%
tillträdesdagen	44 750	1%
Summa	**4 866 032**	**100%**

Posten övriga kortfristiga skulder består till största del av skulder hänförliga till förvärvade fastighetsportföljer som per bokslutsdatum inte tillträtts. Dessa skulder kommer på tillträdesdagen ersättas med extern finansiering, ägarlån och eget kapital-insatser.

Koncernens egna kapital per 2016-12-31 uppgick till 1 767 mkr. Tillskott har gjorts i form av aktieägartillskott om 36 mkr från bolagets ägare. Utöver de tillskotten har emissioner gjorts som efter avdrag för emissionkostnader har tillfört bolaget 733 mkr i eget kapital. Soliditeten var 21 % och soliditeten beräknad inklusive efterställda ägarlån och konvertibler var 31 %.

Utsikter för 2017

Den 16 januari 2017 beslutade Effnetplattformen AB (publ), som är noterat på First North, på en extra bolagsstämma att förvärva SBB samt Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB i enlighet med det avtal som tecknades 6 december 2016. Kustaden Holding AB är ett fastighetsbolag som inriktar sig på bostäder med kommersiella inslag och innehar fastigheter i östra Småland och på Gotland till ett fastighetsvärde om 1,2 mdkr. Sörmlandsporten äger ett fastighetsbestånd med bostäder och kommersiella fastigheter i Sörmlandsregionen till ett värde om 500 mkr. I samband med transaktionen delades den tidigare verksamheten i Effnetplattformen (publ) ut till de tidigare aktieägarna. Samma dag förvärvade SBB AB Högkullen (publ). AB Högkullen (publ) innehar Sveriges största fastighetsportfölj med LSS-boenden med ett fastighetsvärde om 1,9 mdkr. Portföljen omfattade per 2016-12-31 186 omsorgsfastigheter i 72 kommuner runt om i landet. Totalt innehar den nyskapade koncernen fastigheter till ett värde om ca 11 mdkr efter dessa transaktioner.

Genom noteringen på First North får den nya koncernen en bred och väldiversifierad ägarstruktur samt utökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket skapar förutsättningar att genomföra en expansion av verksamheten samt uppnå målet att ha ett fastighetsbestånd om 20-25 mdkr inom fem år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyregästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

Finansiell översikt

Koncernen	**2016**
Nettoomsättning, mkr	187
Driftnetto, mkr	91
Årets resultat, mkr	1 007
Marknadsvärde fastigheter, mkr	7 572
Antal fastigheter	358
Antal lägenheter	4 358
Vakans bostäder, procent	0,5
Genomsnittlig hyreslängd samhällsfastigheter, år	10
Soliditet, procent	21
Soliditet inkl ägarlån och konvertibler, procent	31

Moderbolaget	**2016**
Årets resultat, mkr	-13
Balansomslutning	2 280
Soliditet (%)	33%
Antal anställda	7

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	737 423 024
Balanserat resultat	35 650 000
Årets resultat	-13 353 012
	759 720 012
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	759 720 012
	759 720 012

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016-03-02 - 2016-12-31
Hyresintäkter	4,5	186 877
Driftskostnader	6	-50 815
Underhåll	6	-18 072
Förvaltningsadministration	6	-23 777
Fastighetsskatt	6	-2 942
Driftnetto	**4**	**91 271**
Centraladministration	6,7,8	-19 414
Resultat före finansiella poster		**71 857**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 299
Förvaltningsresultat		**5 634**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	1 218 782
Resultat före skatt		**1 224 416**
Skatt	11	-217 285
Årets resultat		**1 007 131**
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		1 007 131

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2016-03-02 - 2016-12-31
Årets resultat		1 007 131
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		
Omräkningsdifferenser		-8 898
Årets övrigt totalresultat efter skatt		**998 233**
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		998 233

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2016-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12	7 572 420
Inventarier	13	6 368
Andelar i intressebolag/joint ventures	14	83 216
Uppskjutna skattefordringar	11	19 892
Andra långfristiga fordringar	15	15 100
Summa anläggningstillgångar		**7 696 996**
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	15,20	9 544
Övriga fordringar	15,16	121 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,17	33 347
Likvida medel	15,18	506 397
Summa omsättningstillgångar		**670 979**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 367 975**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	19	
Aktiekapital		885
Övrigt tillskjutet kapital		767 420
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		998 233
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**1 766 538**
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Summa eget kapital		**1 766 538**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	15,20	3 180 121
Obligationslån	15,20	1 153 479
Långfristiga skulder till ägare	15,20	793 954
Uppskjutna skatteskulder	11	226 297
Övriga långfristiga skulder	15,20	58 764
Summa långfristiga skulder		**5 412 615**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	15,20	487 330
Leverantörsskulder	15,20	61 817
Aktuella skatteskulder	11	22 880
Övriga skulder	15,20,21	501 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,22	115 726
Summa kortfristiga skulder		**1 188 822**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 367 975**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets aktieägare**	**Summa eget kapital**
Årets resultat	0	0	1 007 131	1 007 131	1 007 131
Årets övrigt totalresultat	0	0	-8 898	-8 898	-8 898
Årets totalresultat	**0**	**0**	**998 233**	**998 233**	**998 233**
Nyemission	885	757 467	0	758 352	758 352
Emissionskostnader	0	-25 697	0	-25 697	-25 697
Erhållna aktieägartillskott	0	35 650	0	35 650	35 650
Summa transaktioner med ägare	**885**	**767 420**	**0**	**768 305**	**768 305**
Utgående eget kapital 2016-12-31	**885**	**767 420**	**998 233**	**1 766 538**	**1 766 538**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2016-03-02 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat		5 634
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	511
Räntenetto		66 223
Erlagd ränta		-49 383
Erhållen ränta		5 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**28 061**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar		-164 935
Förändringar av rörelseskulder		672 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**535 516**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	12	-6 832 993
Försäljning av fastigheter	12	436 253
Investeringar i inventarier	13	-6 879
Investeringar i intresseföretag/joint ventures	14	-83 216
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	15	-15 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6 501 935**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		732 655
Erhållna aktieägartillskott		35 650
Upptagna lån		5 102 555
Amortering av lån		-250 762
Upptagna skulder till ägare		829 454
Amortering av skulder till ägare		-35 500
Upptagna övriga långfristiga skulder		58 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**6 472 816**
Årets kassaflöde		**506 397**
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut	18	**506 397**

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget SBB i Norden AB, organisationsnummer 559053-5174 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostäder och samhällsfastigheter.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 3, 11451 Stockholm

Styrelsen har den 21 mars 2017 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 27 april 2017.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över bolaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Intressebolag och samarbetsarrangemang

Som intressebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang.

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att ägarna bedöms ha gemensamt bestämmande inflytande över den gemensamt ägda verksamheten samt att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtaganden i skulder.

Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmoteden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag eller joint venture överstiger innehavet i detta intressebolag eller joint venture redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden" i resultaträkningen.

Förvärv
Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Vid ett rörelseförvärv redovisas det förvärvade bolagets tillgångar och skulder till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, hänförliga till förvärvet redovisas som en skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Inga förvärv har klassificerats som rörelseförvärv.

Segmentsrapportering
Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningen. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelningen i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Till följd av detta har verksamheten delats upp i tre segment, bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot.

Samma redovisningsprinciper används inom segmenten som för koncernen.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Leasingavtal
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Skatter

Årets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Inventarier
Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. För inventarier tillämpar koncernen en nyttjandeperiod på 5 år. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett bolag och en finansiell skuld i ett annat bolag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier:
- Lånefordringar och kundfordringar
- Andra finansiella skulder

Finansiella tillgångar

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdatum, dvs. det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. 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.

Lånefordringar, kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns bevis för att koncernen inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad. Koncernen finansiella tillgångar i denna kategori består av likvida medel, långfristiga fordringar och kundfordringar.

Finansiella skulder
Andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet, till exempel i form av över- eller underkurs, redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas till nominellt belopp. Lån samt övriga finansiella skulder ingår i denna kategori.

Konvertibla skuldebrev
Konvertibla skuldebrev som kan konverteras till aktier genom att innehavaren utnyttjar sin option att konvertera fordringsrätten till aktier, redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en eget kapitaldel. Skuldens verkliga värde vid emissionstidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld, utan rätt till konvertering. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden då det konvertibla skuldebrevet gavs ut och det verkliga värdet av den finansiella skulden vid emissionstidpunkten.

SBB har gjort bedömningen att räntorna på konvertibellånen om 7 % motsvarar den ränta som koncernen skulle ha fått betala för ett lån utan konverteringsrätt men i övrigt samma villkor som konvertibellånet i form av ägarlån, varvid hela lånebeloppen har hänförts till lånedelen. Därmed har transaktionskostnader hänförliga till det konvertibla skuldebrevet i sin helhet hänförts till skulden. Räntekostnaden redovisas i årets resultat och beräknas med effektivräntemetoden.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Upplysning om kommande standarder

Ett antal nya standarder och tolkningar är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter beskrivs nedan:

IFRS 9, Finansiella instrument
IFRS 9 omfattar redovisning av finansiella tillgångar och skulder och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden träder i kraft den 1 januari 2018. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför dock andra kategorier än de som finns i IAS 39. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39. För skulder redovisade till verkligt värde ska dock den del av verkligtvärdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. IFRS 9 inför även delvis ändrade kriterier för säkringsredovisning.

Koncernen kommer att fortsätta arbetet med att utvärdera vilka effekter den nya standarden kommer att få på koncernens resultat och finansiella ställning.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder
IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter och träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden inför en samlad modell för intäktsredovisning enligt vilken en intäkt redovisas när en vara eller tjänst överförts till kund. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster.

Koncernen kommer att fortsätta arbetet med att utvärdera vilka effekter den nya standarden kommer att få på koncernens resultat och finansiella ställning.

IFRS 16 Leases
Denna standard träder i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. EU har ännu inte godkänt standarden.

Koncernen kommer under 2017 att påbörja arbetet med att utvärdera vilka effekter den nya standarden kommer att få på koncernens resultat och finansiell ställning.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Rörelsesegment

Koncernen har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmenten utgörs av Bostäder, Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter. Indelningen baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Nedan följer en beskrivning av respektive segment:
-Bostäder består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus.

-Samhällsfastigheter består av skolor, äldreboende, LSS-boende och fastigheter där kommunala och statliga verk/myndigheter bedriver sin verksamhet.

-Övriga fastigheter utgörs primärt av kommersiella fastigheter för vilka avsikten finns att bedriva detaljplaneprocess för att utveckla fastigheterna.

Räkenskapsår 2016-03-02 - 2016-12-31	Bostäder	Samhälls-fastigheter	Övriga fastigheter	Summa segment	Koncernge-mensamma poster och elimineringar	Koncernen totalt
Hyresintäkter	128 768	34 365	23 744	186 877		186 877
Fastighetskostnader	-82 154	-5 074	-8 378	-95 606		-95 606
Driftnetto	**46 614**	**29 291**	**15 366**	**91 271**	**0**	**91 271**
Centraladministration					-19 414	-19 414
Resultat före finansiella poster	**46 614**	**29 291**	**15 366**	**91 271**	**-19 414**	**71 857**
Ränteintäkter och liknande resultatposter					5 076	5 076
Räntekostnader och liknande resultatposter					-71 299	-71 299
Förvaltningsresultat	**46 614**	**29 291**	**15 366**	**91 271**	**-85 637**	**5 634**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	566 581	187 184	465 017	1 218 782		1 218 782
Resultat före skatt	**613 195**	**216 475**	**480 383**	**1 310 053**	**-85 637**	**1 224 416**
Skatt					-217 285	-217 285
Årets resultat	**613 195**	**216 475**	**480 383**	**1 310 053**	**-302 922**	**1 007 131**
Förvaltningsfastigheter	3 419 870	2 884 650	1 267 900	7 572 420		7 572 420
Investeringar	24 028	1 463	1 735	27 226		27 226

Intäkter från svenska kunder utgör 92 % av koncernens totala intäkter. Resterande del av intäkterna avser intäkter från kunder i Norge. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 84% fördelade till Sverige. Resterande del avser anläggningstillgångar i Norge

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 187 mkr. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Förfallostrukturen avser endast samhällsfastigheter och övriga fastigheter. Bostadshyreskontrakt löper med tre månaders uppsägningstid från hyresgästens sida.

Avtalade framtida hyresintäkter	**2016-03-02 - 2016-12-31**
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	55 959
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	110 726
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	154 288
Summa	**320 972**

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2016-03-02 - 2016-12-31
Fastighetskostnader	95 606
Övriga externa kostnader	11 824
Avskrivningar	511
Personalkostnader	7 079
Summa	**115 020**

Not 7 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	**2016-03-02 - 2016-12-31**
Revisionsuppdraget	3 238
Annan revisionsverksamhet	558
Summa	**3 796**

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	**2016-03-02 - 2016-12-31 Medelantal anställda**	**Varav män, procent %**
Moderbolag	5	84%
Totalt i koncernen	**5**	**84%**

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	**2016-12-31 Antal på balans- dagen**	**Varav män, procent %**
Styrelseledamöter	3	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	4	75%
Totalt i koncernen	**7**	**86%**

Personalkostnader	**2016-03-02 - 2016-12-31**
Moderbolaget	
Styrelse och övriga ledande befattningshavare	
Löner och andra ersättningar	3 422
Sociala avgifter	1 097
Pensionskostnader	931
Summa	**5 450**
Övriga anställda	
Löner och andra ersättningar	849
Sociala avgifter	274
Pensionskostnader	102
Summa	**1 225**
Övriga personalkostnader	404
Summa personalkostnader	**7 079**

2016-03-02 - 2016-12-31	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Lennart Schuss	-	-	-	-	-
Styrelseledamot					
Fredrik Råsberg	-	-	-	-	-
Göran Cöster	-	-	-	-	-
Verkställande direktör					
Ilija Batljan	1 350	-	409	-	1 759
Övriga ledande befattningshavare (3 st)	2 072		522		2 594
Summa	**3 422**	**0**	**931**	**0**	**4 353**

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön och pensionsförmåner. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader ifall uppsägningen är från bolagets sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår ett avgångsvederlag om 12 månadslöner. Pensionsförmånen för verkställande direktören är 30 % av pensionsgrundande lön.

Not 9 Finansiella intäkter

	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränteintäkter	-61
Kursdifferenser	5 137
Summa	**5 076**

Not 10 Finansiella kostnader

	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränta på ägarlån	13 718
Ränta på konvertibla skuldebrev	4 022
Avskrivning balanserade uppläggningsavgifter	8 077
Övriga räntekostnader	42 035
Valutakursdifferenser	3 377
Summa	**71 229**

Not 11 Skatt

	2016-03-02 - 2016-12-31
Aktuell skatt	-14 757
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-202 528
Redovisad skatt	**-217 285**

Avstämning av effektiv skattesats	2016-03-02 - 2016-12-31
Resultat före skatt	**1 224 416**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	269 372
Skatteeffekt av:	
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	-262 160
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-4
Ej bokförda intäkter som ska tas upp	13 547
Ej avdragsgilla kostnader	1 171
Ej bokförda kostnader som ska dras av	-31 299
Skattemässiga avskrivningar	9 622
Temporära skillnader avseende fastigheter	-217 534
Redovisad skatt	**-217 285**
Effektiv skattesats	-18%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	**2016-03-02 - 2016-12-31**
Underskottsavdrag	19 892
	19 892

Uppskjuten skatteskuld	**2016-03-02 - 2016-12-31**
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-222 299
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-3 998
Redovisat värde	**-226 297**

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen delar upp sitt fastighetsbestånd på tre olika kategorier, bostäder, samhällsfastigheter och övriga fastigheter.

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Det använda avkastningskravet i värderingen ligger i spannet 3,22 % till 9,0 % med en genomsnittlig direktavkastning om 5,56 %. I värdet för fastigheterna ingår även ett värde för byggrätter om 421 mkr som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13.

Verkligt värde	
Förvärv	6 806 281
Investeringar	27 226
Försäljningar	-414 200
Orealiserade värdeförändringar	1 196 729
Omräkningsdifferens	-43 616
Utgående redovisat värde 2016-12-31	**7 572 420**

Värdeförändringar	**2016-03-02 - 2016-12-31**
Orealiserade värdeförändringar	1 196 729
Realiserade värdeförändringar	22 053
Summa	**1 218 782**

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade påvissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	2016	
	Förändring	**Värde- påverkan**
Hyresvärde:	+/- 5 %	317/-315 mkr
Kalkylränta:	+/- 0,25 %	-125/128 mkr
Direktavkastningskrav:	+/- 0,25 %	-212/224 mkr

Det finns ej fastigheter i koncernen som inte genererat hyresintäkter.

Not 13 Inventarier

Inventarier	**2016-12-31**
Årets anskaffningar	16 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 960**
Ackumulerad avskrivning vid förvärv	-10 081
Årets avskrivningar	-511
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 592**
Utgående redovisat värde	**6 368**

Not 14 Andelar i intresseföretag/joint ventures

	2016-12-31
Årets anskaffningar	5 216
Aktieägartillskott till joint ventures och intresseföretag	78 000
Utgående redovisat värde, kapitalandel	**83 216**

Innehav	**Klassificering**	**Huvudsaklig verksamhet**	**Kapitalandel 2016-12-31**	**Redovisat värde 2016-12-31**
BCAC-Hus Förv. AB	Intressebolag	Fastighetsutveckling	10%	4 000
Fjällbergsvind Ek För	Intressebolag	Vindkraft	e/t	1 186
HusBacc Utv Hold AB	Joint Venture	Fastighetsutveckling	50%	78 030
				83 216

Not 15 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2016-12-31

Finansiella tillgångar	**Lånefordringar och kund-fordringar**	**Andra finansiella skulder**	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**
Långfristiga fordringar	15 100		15 100	15 100
Kundfordringar	9 544		9 544	9 544
Övriga kortfristiga fordringar	121 691		121 691	121 691
Likvida medel	506 397		506 397	506 397
Summa	**652 732**		**652 732**	**652 732**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut		3 667 451	3 667 451	3 667 451
Obligationslån		1 153 479	1 153 479	1 153 479
Konvertibla skuldebrev		359 104	359 104	359 104
Ägarlån		434 850	434 850	434 850
Övriga långfristiga skulder		58 764	58 764	58 764
Leverantörsskulder		61 817	61 817	61 817
Aktuella skatteskulder		22 880	22 880	22 880
Övriga kortfristiga skulder		501 069	501 069	501 069
Summa		**6 259 414**	**6 259 414**	**6 259 414**

Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med dess verkliga värde. Avseende skulderna bedömmer bolaget att räntan och kreditmarginalen är marknadsmässig.

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata
Koncernens finansiella tillgångar och skulder bedöms enligt nivå 2.

Not 16 Övriga fordringar

	2016-12-31
Förskott fastighetstransaktioner	86 545
Övrigt	35 146
Redovisat värde	**121 691**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31
Upplupen intäkt	1 494
Förutbetald förvärvskostnad	17 377
övrigt	14 476
Redovisat värde	**33 347**

Not 18 Likvida medel

	2016-12-31
Kassa och bank	506 397
Redovisat värde	**506 397**

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 17 706 046 stamaktier med ett kvotvärde på 0,05 kr, fördelat på 10 000 001 stamaktier A, 6 911 964 stamaktier B och 794 081 preferensaktier. Största aktieägare är Ilija Batljan som direkt och indirekt innehar 26 % av andelarna och 42 % av rösterna. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för stamaktie A och 0,1 röst per aktie för stamaktie B. Alla aktier har samma rätt till SBB i Nordens nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av SBB i Norden AB (publ)s ägare i form av aktieägartillskott samt emitterade stamaktier och preferensaktier.

Omräkningsreserv
Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

Omräkningsreserv	2016-12-31
Årets förändring	8 898
Överfört till årets resultat	-545
Utgående redovisat värde	**8 353**

Konvertibla skuldebrev
Konvertibla skuldebrev som kan konverteras till aktier genom att innehavaren utnyttjar sin option att konvertera fordringsrätten till aktier, redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en eget kapitaldel. Skuldens verkliga värde vid emissionstidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld, utan rätt till konvertering. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden då det konvertibla skuldebrevet gavs ut och det verkliga värdet av den finansiella skulden vid emissionstidpunkten.

SBB har gjort bedömningen att räntorna på konvertibellånen om 7 % motsvarar den ränta som koncernen skulle ha fått betala för ett lån utan konverteringsrätt men i övrigt samma villkor som konvertibellånet i form av ägarlån, varvid hela lånebeloppen har hänförts till lånedelen. Därmed har transaktionskostnader hänförliga till det konvertibla skuldebrevet i sin helhet hänförts till skulden. Räntekostnaden redovisas i årets resultat och beräknas med effektivräntemetoden.

Not 20 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas vid behov eller endast kan tillhandahållas till väsentligt högre kostnader än tidigare samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra sin skyldighet och därmed orsaka en förlust för bolaget. Med ränterisk avses risken att framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor, vilket får till följd att bolagets räntekostnader ökar.

Kreditrisk

Kreditrisk i kundfordringar

Koncernens kreditrisk består främst i risken att SBBs hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Åldersanalysen för ej nedskrivna fordringar på balansdagen anges nedan.

	2016-12-31
Ej förfallna kundfordringar	847 601
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	6 476 181
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	261 293
Förfallna kundfordringar >90 dagar	1 959 007
Redovisat värde	**9 544 082**

Reservering har under året gjorts på osäkra fordringar. Dessa reserveringar har gjorts efter individuell prövning av osäkra kundfordringar.

Reservering kundfordringar	**2016-12-31**
Ingående redovisat värde	9 544 082
Årets reserveringar	0
Utgående redovisat värde	**9 544 082**

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att en andel av lånen har bundits till fast ränta.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen får en ökning om 1 procentenhet av genomsnittlig ränta på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 49 mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på -38 mkr.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

			2016-12-31		
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	574 040	1 200 560	1 385 172	919 197	**4 078 969**
Obligationslån	60 353	840 261	396 186		**1 296 800**
Skulder till ägare	52 277	122 412	856 200		**1 030 889**
Övriga långfristiga skulder	2 250	47 052		13 764	**63 066**
Leverantörsskulder	61 817				**61 817**
Skatteskulder	22 880				**22 880**
Övriga kortfristiga skulder	504 069				**504 069**
Summa	**1 277 686**	**2 210 285**	**2 637 558**	**932 961**	**7 058 490**

För att hantera likviditets- och refinansieringsrisken arbetar bolaget aktivt med att kontinuerligt ha ett flertal finanieringskällor tillgängliga. Vidare hanteras risken genom att bolaget endast investerar i fastigheter med låg risk såsom bostäder och samhällsfastigheter. Koncernen har dessutom tillgängliga kreditfaciliteter i form av checkräkningskrediter om 29 mkr.

De huvudsakliga covenanterna i låneavtalen är att soliditeten ska överstiga 25 % och LTV inte ska överstiga 70 %. I beräkningen av soliditet inräknas ägarlån och konvertibler i eget kapital. Inga covenantbrott har skett under 2016.

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att högst 70 % ska utgöra extern finansiering. Enligt av styrelsen fastställd finanspolicy ska soliditen aldrig understiga 25%. I beräkningen av soliditet inräknas ägarlån och konvertibler i eget kapital. Ingen av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Not 21 Övriga skulder

	2016-12-31
Skuld förvärvade fastigheter	301 953
Reverslån	150 000
Övriga poster	49 116
Redovisat värde	**501 069**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	1 402
Upplupna driftkostnader	1 346
Upplupna räntor	21 916
Ej betald stämpelskatt	9 461
Förutbetalda hyror	35 392
Övriga poster	46 219
Redovisat värde	**115 736**

Not 23 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	**2016-03-02 - 2016-12-31**
Avskrivningar	511
Redovisat värde	**511**

Not 24 Ställda säkerheter

	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 728 456
Andelar i koncernföretag	1 053 106
Summa	**4 781 562**

Not 25 Eventualförpliktelser

	2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 017 479
Summa	**3 017 479**

Not 26 Transaktioner med närstående

Koncernens transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpande ränta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 7 % ränta som betalas kvartalsvis.

Dessutom köper koncernen tjänster från Hestia Sambygg AB som ägs till 50 % av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Prissättningen är självkostnadspris plus en marginal om 7 %. Under året har tjänster för ca 10,5 mkr köpts från Hestia Sambygg AB. Per 2016-12-31 fanns en utestående leverantörsskuld om 4,4 mkr.

Under året förvärvades bolaget Gimmel Fastigheter AB med ett fastighetsbestånd om ca 1 mdkr, i vilket SBBs styrelseordförande var en av delägarna. Transaktionen genomfördes på marknadsmässiga villkor.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 8 Anställda och personalkostnader.

Not 27 Händelser efter balansdagen

Den 16 januari 2017 beslutade Effnetplattformen AB (publ), som är noterat på First North, på en extra bolagsstämma att förvärva SBB samt Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB i enlighet med det avtal som tecknades 6 december 2016. Kustaden Holding AB är ett fastighetsbolag som inriktar sig på bostäder med kommersiella inslag och innehar fastigheter i östra Småland och på Gotland till ett fastighetsvärde om 1,2 mdkr. Sörmlandsporten äger ett fastighetsbestånd med bostäder och kommersiella fastigheter i Sörmlandsregionen till ett värde om 500 mkr. I samband med transaktionen delades den tidigare verksamheten i Effnetplattformen (publ) ut till de tidigare aktieägarna. Samma dag förvärvade SBB AB Högkullen (publ). AB Högkullen (publ) innehar Sveriges största fastighetsportfölj med LSS-boenden med ett fastighetsvärde om 1,9 mdkr. Portföljen omfattade per 2016-12-31 186 omsorgsfastigheter i 72 kommuner runt om i landet. Totalt innehar den nyskapade koncernen fastigheter till ett värde om ca 11 mdkr efter dessa transaktioner.

Efter balansdagen har bolaget ingått ett antal avtal om att förvärva fastigheter. Ett avtal har ingåtts med Hemsö om förvärv av 35 samhällfastigheter i södra och mellersta Sverige till ett värde om 1,5 mdkr. Fastighetsportföljen omfattar äldreboenden, utbildningsfastigheter och rättsväsenden. Dessutom har ett avtal tecknats om förvärv av fastigheter i Karlskrona för ett sammanlagt värde om 718 mkr. Fastighetsportföljen består till största del av samhällsfastigheter. I Norge har avtal tecknats för förvärv av åtta samhällsfastigheter i Bergen och Kristiansand till ett värde om 1 150 mnok.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016-03-02 - 2016-12-31
Övriga externa kostnader	3	-9 476
Personalkostnader	4	-7 079
Rörelseresultat		**-16 555**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	35 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-35 448
Resultat före skatt		**-16 739**
Skatt	7	3 386
Årets resultat		**-13 353**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2016-03-02 - 2016-12-31
Årets resultat		-13 353
Övrigt totalresultat		0
Övrigt totalresultat för året		**-13 353**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	8,11	623 661
Fordringar hos koncernbolag	9,11	1 138 776
Uppskjutna skattefordringar	7	9 039
Andra långfristiga fordringar	10,11	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 786 476**
Summa anläggningstillgångar		**1 786 476**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	11	42 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,12	17 735
Summa kortfristiga fordringar		**60 446**
Likvida medel	11,13	433 022
Summa omsättningstillgångar		**493 468**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 279 944**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	14	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		885
		885
Fritt eget kapital		
Överkursfond		737 423
Balanserat resultat		35 650
Årets resultat		-13 353
		759 720
Summa eget kapital		**760 605**
Långfristiga skulder		
Obligationslån	11,15	582 000
Långfristiga skulder till ägare	11,15	793 954
Summa långfristiga skulder		**1 375 954**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	11	17 717
Skulder till kreditinstitut	11	32 037
Övriga skulder	11	75 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11,16	18 568
Summa kortfristiga skulder		**143 385**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 279 944**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Årets resultat	0	0	0	-13 353	-13 353
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	**0**	**0**	**0**	**-13 353**	**-13 353**
Nyemission	885	757 467	0	0	758 352
Emissionskostnader	0	-25 697	0	0	-25 697
Skatt avseende emissionkostnader	0	5 653	0	0	5 653
Erhållna aktieägartillskott	0		35 650	0	35 650
Summa transaktioner med ägare	**885**	**737 423**	**35 650**	**0**	**773 958**
Utgående eget kapital 2016-12-31	**885**	**737 423**	**35 650**	**-13 353**	**760 605**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2016-03-02 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-16 739
Räntenetto		184
Erlagd ränta		-25 805
Erhållen ränta		35 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-7 096**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar		-60 446
Förändringar av rörelseskulder		101 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**34 163**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag		-623 661
Uppkomna fordringar hos koncernbolag		-1 138 776
Förändring av andra långfristiga fordringar		-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 777 437**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		732 655
Erhållna aktieägartillskott		35 650
Upptagna lån		614 037
Upptagna skulder till ägare		823 954
Amortering av skulder till ägare		-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 176 296**
Årets kassaflöde		**433 022**
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut	13	**433 022**

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag, intressebolag och joint ventures

Andelar i dotterbolag, intressebolag och gemensamt styrda bolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot bolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger bolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IAS 39 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen.

Not 3 Arvode till revisor

	2016-03-02
Ernst &Young AB	**- 2016-12-31**
Revisionsuppdraget	1 870
Summa	**1 870**

Not 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränteintäkter	35 259
Kursdifferenser	5
Summa	**35 264**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-03-02 - 2016-12-31
Ränta på ägarlån	13 185
Ränta på konvertibla skuldebrev	4 022
Övriga räntekostnader	18 221
Avskrivning balanserad upplägg.avg.lån	20
Summa	**35 448**

Not 7 Skatt

	2016-03-02 - 2016-12-31
Uppksjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	9 039
Redovisad skatt	**9 039**

Avstämning av effektiv skattesats	2016-03-02 - 2016-12-31
Resultat före skatt	**-16 739**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	-3 683
Skatteeffekt av:	
Ej avdragsgilla kostnader	297
Redovisad skatt	**-3 386**
Effektiv skattesats	20%

Not 8 Andelar i koncernbolag

	2016-12-31
Förvärv/ aktieägartillskott	623 661
Utgående redovisat värde	**623 661**

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda (angivna med asterix i tabellen nedan) aktier och andelar.

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Andel aktier/ andelar	Andel av kapital	Redovisat värde 2016-12-31
SamSkaraborg Fastigheter AB	556694-9847	Västerås	100%	100%	131 698
SamSkara Gräshoppan 6 AB **	556695-3633	Västerås	100%	100%	
SamTidaholm Stensikten 1 AB **	556810-8293	Västerås	100%	100%	
SamFalköping Bokbind. 6 AB **	556810-8186	Västerås	100%	100%	
Panirab AB	556520-8856	Västerås	100%	100%	4 623
SBB Samhäll Holding AB	559053-5182	Västerås	100%	100%	150
Samhäll Majorna AB **	559059-2621	Västerås	100%	100%	
Samhäll Äldreboende Fast AB **	559055-2799	Västerås	100%	100%	
Fagerhultfastigheter 1 AB **	556904-9884	Västerås	100%	100%	
Samhäll 1 AB **	559062-6171	Västerås	100%	100%	
Samhäll 3 AB **	559062-6189	Västerås	100%	100%	
Samhäll 5 AB **	559062-6197	Västerås	100%	100%	
Samhäll 7 AB **	559064-1402	Västerås	100%	100%	
Samhäll 8 AB **	559065-1930	Västerås	100%	100%	

Samhäll 9 AB **	559065-1898	Västerås	100%	100%
Samhäll 10 AB **	559065-1906	Västerås	100%	100%
Samhäll 11 AB **	559065-1922	Västerås	100%	100%
Samhäll 14 AB **	559068-8940	Västerås	100%	100%
Samhäll 15 AB **	559068-8874	Västerås	100%	100%
Samhäll 16 AB **	559068-8882	Västerås	100%	100%
Samhäll 17 AB **	559068-8890	Västerås	100%	100%
Samhäll 18 AB **	559068-8908	Västerås	100%	100%
Samhäll 19 AB **	559068-8841	Västerås	100%	100%
Samhäll 20 AB **	559068-8833	Västerås	100%	100%
Samhäll 21 AB **	559068-8866	Västerås	100%	100%
Samhäll 22 AB **	559068-8858	Västerås	100%	100%
Samhäll 23 AB **	559068-8809	Västerås	100%	100%
Samhäll 24 AB **	559070-4481	Västerås	100%	100%
Samhäll 25 AB **	559070-4457	Västerås	100%	100%
Samhäll 26 AB **	559070-4465	Västerås	100%	100%
Samhäll 27 AB **	559070-4358	Västerås	100%	100%
Samhäll 28 AB **	559070-4366	Västerås	100%	100%
Samhäll 29 AB **	559070-4333	Västerås	100%	100%
Samhäll 32 AB **	559070-4408	Västerås	100%	100%
Samhäll 33 AB **	559070-4347	Västerås	100%	100%
Samhäll 34 AB **	559070-4382	Västerås	100%	100%
Samhäll 35 AB **	559070-4648	Västerås	100%	100%
Samhäll 36 AB **	559070-4622	Västerås	100%	100%
Samhäll 37 AB **	559070-4606	Västerås	100%	100%
Samhäll 38 AB **	559070-4580	Västerås	100%	100%
Samhäll 39 AB **	559070-4721	Västerås	100%	100%
Samhäll Skövde Skultorp AB **	559020-5778	Västerås	100%	100%
Elitloppet Fastighet AB **	556781-7191	Västerås	100%	100%
Estländaren Fastighets AB **	556041-1638	Västerås	100%	100%
Borlänge Bordet ETT AB **	556878-0257	Västerås	100%	100%
Lästen 10 AB **	556751-7957	Västerås	100%	100%
Samhäll Kobbegården AB **	559059-2613	Västerås	100%	100%
SBB Boden AB **	559061-3823	Västerås	100%	100%
Vadstena Turism AB **	556385-6938	Västerås	100%	100%
Motalakronan Fastigheter AB **	556284-1592	Västerås	100%	100%
Fastighetsbolaget Annin AB **	556746-9431	Västerås	100%	100%
Dalklockan 3 KB **	969676-4332	Västerås	100%	100%
Särnaby Fastigheter KB **	969676-4522	Västerås	100%	100%
Norrbäcken Fastigheter KB **	969676-4498	Västerås	100%	100%
Solliden Fastigheter KB **	969646-4206	Västerås	100%	100%
Samhäll Syd AB **	556941-3544	Västerås	100%	100%
Tedäts 16 AB **	559751-8500	Västerås	100%	100%
Samhäll Säter AB **	556062-4172	Västerås	100%	100%
SBB Bostad Invest IB AB	559058-0972	Västerås	100%	100%
SBB Bostad Holding IB AB **	559059-2654	Västerås	100%	100%
IB Bostad 1 AB **	559062-6247	Västerås	100%	100%
IB Bostad 3 AB **	559062-6254	Västerås	100%	100%
IB Bostad 4 AB **	559062-6288	Västerås	100%	100%
IB Bostad 5 AB **	559062-6262	Västerås	100%	100%
IB Bostad 6 AB **	559062-6155	Västerås	100%	100%
IB Bostad 8 AB **	559065-1823	Västerås	100%	100%
IB Bostad 13 AB **	559068-8791	Västerås	100%	100%
IB Bostad 14 AB **	559068-8825	Västerås	100%	100%
IB Bostad 15 AB **	559068-8817	Västerås	100%	100%
IB Bostad 16 AB **	559068-8767	Västerås	100%	100%
IB Bostad 17 AB **	559068-8759	Västerås	100%	100%
IB Bostad 18 AB **	559068-8783	Västerås	100%	100%
IB Bostad 19 AB **	559068-8775	Västerås	100%	100%

50

IB Bostad 20 AB **	559068-8742	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 21 AB **	559069-1878	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 22 AB **	559070-4663	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 23 AB **	559070-4531	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 24 AB **	559070-4515	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 25 AB **	559070-4507	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 26 AB **	559070-4499	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 27 AB **	559070-4572	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 28 AB **	559070-4564	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 29 AB **	559070-4556	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 30 AB **	559070-4549	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 31 AB **	559070-4655	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 32 AB **	559070-4630	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 33 AB **	559070-4614	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 34 AB **	559070-4598	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 35 AB **	559070-4739	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 36 AB **	559070-4713	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 37 AB **	559070-4697	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 38 AB **	559070-4671	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 39 AB **	559070-4523	Västerås	100%	100%	
Gjutpressaren Fastigheter AB **	559056-7615	Västerås	100%	100%	
IB Bostad Nykvarn AB **	556973-7264	Västerås	100%	100%	
Oxfast AB **	556937-5636	Västerås	100%	100%	
Letten Fastigheter KB **	969664-8386	Västerås	100%	100%	
Kopparleden AB **	556611-0093	Västerås	100%	100%	
Slaggvarpen AB **	556810-7204	Västerås	100%	100%	
IB Bostad Oskarshamn AB **	559043-2216	Västerås	100%	100%	
Vissland Fast i Motala AB **	556680-9363	Västerås	100%	100%	
Kullen i Ulricehamn AB **	559062-5835	Västerås	100%	100%	
Orresta 2:38 AB **	556751-8047	Västerås	100%	100%	
SBB IB Service AB	559070-4689	Västerås	100%	100%	2 250
IB Mitt AB	556901-7865	Västerås	100%	100%	241 141
IB Gångsta Holding AB **	556980-0203	Västerås	100%	100%	
IB Sundsvall Holding AB **	556974-0367	Västerås	100%	100%	
IB Härsta Holding AB **	559060-0010	Västerås	100%	100%	
Gångsta 1:2 AB **	559039-0042	Västerås	100%	100%	
IB Sundsvall AB **	559023-2855	Västerås	100%	100%	
IB Härsta 1 AB **	559008-8455	Västerås	100%	100%	
IB Härsta 2 AB **	559060-0143	Västerås	100%	100%	
Nya Gimmel AB	559082-2580	Västerås	100%	100%	115 383
Gimmel Söderhamn AB **	559004-1728	Västerås	100%	100%	
Gimmel Fast i Bollnäs AB **	556422-5885	Västerås	100%	100%	
SBB Fastighetsutveckling IB AB	559055-2807	Västerås	100%	100%	1 550
Samhäll 12 AB **	559065-1914	Västerås	100%	100%	
Kvarnfastighetsbolaget IB AB **	556710-7189	Västerås	100%	100%	
Fastighetsutveckling IB 1 AB **	559062-6163	Västerås	100%	100%	
IB Fastighetsutveckling 2 AB **	559062-6130	Västerås	100%	100%	
Baccfast AB **	556525-7556	Västerås	100%	100%	
Samhäll 41 AB **	559079-7816	Västerås	100%	100%	
Fastighetsutveckling IB 4 AB **	559065-1856	Västerås	100%	100%	
IB Bostad 7 AB **	559065-1831	Västerås	100%	100%	
Fastighetsutveckling IB 5 AB **	559065-2011	Västerås	100%	100%	
Järven 4 Fastigheter AB **	556796-2393	Västerås	100%	100%	
Fastighetsutveckling IB 6 AB **	559065-1864	Västerås	100%	100%	
Fastighetsutveckling IB 7 AB **	559065-2003	Västerås	100%	100%	
FörvaltningsAB Nötknäpparen **	556176-2112	Västerås	100%	100%	
Samhäll 13 AB **	559068-8932	Västerås	100%	100%	
Fastighetsutveckling IB 8 AB **	559069-1886	Västerås	100%	100%	

Fastighetsutveckling IB 9 AB **	559069-1852	Västerås	100%	100%	
Fastighetsutveckling IB 10 AB **	559069-1860	Västerås	100%	100%	
SBB Haninge AB **	556601-4154	Västerås	100%	100%	
SBB i Norge AB	559070-4705	Västerås	100%	100%	5 550
Malmö Stapelbädden 5 AB	559057-8943	Malmö	100%	100%	57 131
FAB Saltskrattsparven	559084-1366	Malmö	100%	100%	34 165
SBB Skrattmåsen Fastighets AB	559085-5291	Malmö	100%	100%	29 970
Gullhaug Topco AS **	917 802 025	Norge	100%	100%	
Gullhaug Holdco AS **	917 802 076	Norge	100%	100%	
Gullhaug Bidco AS **	914 881 471	Norge	100%	100%	
Nydalen Kontorsbygg AS **	999 204 341	Norge	100%	100%	
Gullhaug Torg 4 AS **	981 460 030	Norge	100%	100%	
Gullhaug Torg 4 Eiendom AS **	898 906 582	Norge	100%	100%	
Utgående redovisat värde					**623 661**

Not 9 Fordringar hos koncernbolag

	2016-12-31
Tillkommande fordringar	1 138 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 138 776**
Utgående redovisat värde	**1 138 776**

Löptiden för koncerninterna lån är 5 år och lånen löper med 7 % ränta.

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2016-12-31
Tillkommande fordringar	15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 000**
Utgående redovisat värde	**15 000**

Löptiden för lånet är 2 år och det löper med 7,5 % ränta.

Not 11 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2016-12-31

Finansiella tillgångar	**Lane-fordringar och kund-fordringar**	**Andra finansiella skulder**	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**
Fordringar hos koncernbolag	1 138 776		1 138 776	1 138 776
Andra långfristiga fordringar	15 000		15 000	15 000
Övriga kortfristiga fordringar	42 711		42 711	42 711
Likvida medel	433 022		433 022	433 022
Summa	**1 629 509**	**0**	**1 629 509**	**1 629 509**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut		32 037	32 037	32 037
Obligationslån		582 000	582 000	582 000
Konvertibla skuldebrev		359 104	359 104	359 104
Ägarlån		434 850	434 850	434 850
Leverantörsskulder		17 717	17 717	17 717
Övriga kortfristiga skulder		75 063	75 063	75 063
Summa	**0**	**1 500 771**	**1 500 771**	**1 500 771**

Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med dess verkliga värde. Avseende skulderna bedömmer bolaget att räntan och kreditmarginalen är marknadsmässig.

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs.
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata
Bolagets finansiella tillgångar och skulder bedöms enligt nivå 2

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31
Förutbetalda förvärvskostnader	17 377
Övrigt	358
Redovisat värde	**17 735**

Not 13 Likvida medel

	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	-
Kassa och bank	433 022
Redovisat värde	**433 022**

Not 14 Eget kapital

Per den 2016-12-31 består aktiekapitalet av 17 706 046 st. aktier med ett kvotvärde om 0,05 kr. Se även upplysningar i koncernens not 19 Eget kapital.

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till 35,6 mkr.

Not 15 Långfristiga skulder

	2016-12-31
Obligationslån	582 000
Långfristiga skulder till ägare	793 954
Summa	**1 375 954**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	630
Upplupna driftkostnader	7 182
Upplupna räntor	9 643
Övriga poster	1 113
Redovisat värde	**18 568**

Not 17 Ställda säkerheter

	2016-12-31
Andelar i koncernföretag	131 698
Summa	**131 698**

Not 18 Eventualförpliktelser

	2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 369 205
Summa	**2 369 205**

Not 19 Transaktioner med närstående

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntor	Fordran på balans-dagen	Skuld på balans-dagen
Koncernbolag			15 943	1 138 776	
Aktieägare	-	-	-17 207		793 954
	-	**-**	**-17 207**	**0**	**793 954**

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och utlåning till dotterföretag och på de lånen belöpande ränta. Ägarlånen, konvertiblerna och lån inom koncernen är efterställda och löper med 7 % ränta som betalas kvartalsvis.

Dessutom köper bolaget tjänster från Hestia Sambygg AB som ägs till 50 % av huvudägaren Ilija Batljan Invest AB. Tjänsterna innefattar konsulttjänster avseende ekonomisk förvaltning. Prissättningen är självkostnadspris plus en marginal om 7 %. Under året har tjänster för 1,8 mkr köpts från Hestia Sambygg AB. Per 2016-12-31 fanns ingen utestående leverantörsskuld.

Under året förvärvades bolaget Gimmel Fastigheter AB med ett fastighetsbestånd om ca 1 mdkr, i vilket SBBs styrelseordförande var en av delägarna. Transaktionen genomfördes på marknadsmässiga villkor.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se personalnot i koncernens noter.

Not 20 Händelser efter balansdagen

För händelser efter balansdagen, se not 27 för koncernen.

Not 21 Förslag till vinstdisposition

	2016-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	737 423
Balanserat resultat	35 650
Årets resultat	-13 353
	759 720
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	759 720
	759 720

Stockholm, 2017-03-21

Lennart Schuss
Styrelseordförande

Ilija Batljan
Styrelseledamot och VD

Oscar Lekander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-21

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad Revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB i Norden AB (publ), org.nr 559053-5174

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SBB i Norden AB för år 2016.

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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av SBB i Norden AB för år 2016 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.

Building a better working world

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 21 mars 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited