

Styrelsen och VD för

Sollentuna Stinsen JV AB (publ)

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2018

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Totalresultat koncernen	6
Balansräkning koncernen	7
Förändring av eget kapital koncernen	8
Kassaflödesanalys koncernen	9
Resultaträkning moderbolaget	10
Balansräkning moderbolaget	11
Förändring av eget kapital moderbolaget	12
Kassaflödesanalys moderbolaget	13
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	14-34

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Sollentuna Stinsen JV AB ägs till 50 % av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta pensionsförsäkring, org nr 502014-6865.

Moderbolaget

Moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB bildades den 18 november 2016 och är ett fastighetsinvesteringsbolag som genom helägda koncernföretag äger en fastighet i Sverige. Fastigheten ägs av Sollentuna Stinsen Property 1 AB vilket är ett helägt koncernföretag. Bolagets huvudinriktning är att äga och utveckla fastigheterna. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernen

Koncernen består förutom av moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, av det helägda dotterbolaget Sollentuna Stinsen Holding 1 AB. Dotterbolaget äger i sin tur samtliga aktier i Sollentuna Stinsen Property 1 AB som äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna.

Koncernen består även av två ytterligare helägda dotterbolag och elva helägda koncernföretag som bedriver begränsad verksamhet. Se vidare i not 9.

Verksamheten

Koncernen ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftsöverskott och dels att genom investeringar och genom att driva planprocess för främst bostäder på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Stadsbyggnadsnämnden i Sollentuna kommun meddelade den 29e november 2017 att fastigheten ställs ut på programsamråd för en framtida planerad utveckling. I samband med detta valde koncernen att klassificera om fastigheten från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet.

Koncernen har under året inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut. Koncernen administreras av Newsec Asset Management AB.

Väsentliga händelser under året

Den 7 juni 2018 ansökte Sollentuna Stinsen JV AB om att uppta obligationerna till handel på företagsobligationslistan hos Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm beslutade att uppta obligationerna till handel på företagsobligationslistan den 8 juni 2018. Bolaget är sedan 11 maj 2017 ett publikt bolag.

Under året har det skett en nedskrivning av fastigheten i Sollentuna Stinsen property 1 AB om -25 000 tkr efter extern värdering. Se vidare information under not 8.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Finansiell utveckling under perioden

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning minskade med -40 % och uppgick till 37 406 tkr (62 510) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler.

Driftskostnaderna minskade med 6 052 tkr eller - 17 % och uppgick till -29 878 tkr (-35 930) och ett driftsnetto uppgående till 8 217 tkr (27 145) vilket är 70 % lägre än motsvarande period förra året.

I enlighet med framtagna projektplan tomställs lokaler successivt i syfte att minska framtida evakueringskostnader.

Övriga externa kostnader, Avskrivningar och Övriga kostnader uppgick till -44 005 tkr (-12 974). I detta ingår en nedskrivning av fastigheten om -37 126 tkr (0), se not 8, vilket ger ett rörelseresultat uppgående till -35 788 tkr (14 171).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 0 tkr (38 888). Finansnettot för perioden uppgick till -27 100 tkr (-36 233).

Periodens inkomstskatt uppgick till 3 318 tkr (-3 575) och periodens resultat till -59 570 tkr (13 250).

Flerårsöversikt, tkr

Koncernen	2018	2017
Nettoomsättning	37 406	62 510
Driftsnetto	8 217	27 145
Årets resultat	-59 570	13 251
Balansomslutning	791 381	811 616
Eget kapital	154 181	213 751
Soliditet	19%	26%

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernen

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2018 till 630 625 tkr (580 625).

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 154 181 tkr (213 750). Soliditeten uppgick till 19% (26) per den 31 december 2018.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -17 637 tkr (9 636).

Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 0 tkr (-700 413). Föregående års siffra är huvudsakligen hänförligt till förvärvet av fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 30 013 tkr (750 377), vilket främst är hänförligt till upptagna lån om 50 000 tkr (882 669) och amortering om 19 987 tkr (332 792). Kassaflödet för perioden var 12 376 tkr (59 600) och likvida medel per balansdagen uppgick till 71 976 tkr (59 600).

Moderbolaget

Moderbolagets upplåning uppgick per 31 december 2018 till 630 625 tkr (580 625).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 156 544 tkr (200 612). Soliditeten uppgick till 19% (26) per den 31 december 2018.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 55 842 tkr (-16 243). Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -1 000 tkr (-100).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -29 910 tkr (-33 723), vilket främst är hänförligt till upptagna lån om 50 000 tkr (296 625) och amortering om 19 987 tkr (330 748). Kassaflödet för perioden var 24 932 tkr (-50 066) och

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets indirekta ägande i fastighetsbolag. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är därför kopplade till dotterbolagen och är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets indirekt ägda bolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 18.

Finansiering

Finansieringen sker genom obligationslån samt aktieägarlån. Ränta på koncerninterna lån motsvarar villkoren på koncernens externa lån och bedöms motsvara marknadsmässiga villkor.

Bolagsstyrningsrapport

Sollentuna Stinsen JV AB ("Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag och till grund för bolagsstyrningen ligger såväl externa som interna regelverk och styrdokument. Till de externa styrdokument som utgör ramarna för bolagsstyrningen hör svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen, och relevanta lagar och regelverk. De viktigaste interna styrintstrumenten är den av stämman fastställda bolagsordningen. Därutöver finns styrelsens arbetsordning och styrelsens instruktion för verkställande direktören.

Bolaget är sedan den 11 maj 2017 ett publikt bolag och utgav den 29 juni 2017 en obligation, vilken noterades på Nasdaq Stockholm den 8 juni 2018.

Aktier och aktieägare

Vid utgången av 2018 ägs moderbolaget till 50 % av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, org nr 502014-6865.

Ägarfördelning, 31 december 2018

Aktieägare	Antal stamaktier	Andel aktiekapital (%)
Magnolia Projekt 36 AB	250 000	50%
Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	250 000	50%
Totalt	500 000	100%

Samtliga aktier är onoterade.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman ägde rum 27 april 2018. 100% av rösterna var representerade genom fullmakt.

Bolagsordningen

Ändringar i bolagsordning sker enligt föreskrifter i Aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Intern kontroll över finansiell rapportering

Bolagets interna kontroll över finansiell rapportering ska vara utformad för att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen och redovisningen i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav för bolag med noterade värdepapper.

Den interna kontrollen är organiserad utifrån bolagets specifika verksamhet och förhållanden. Både organisationen av den interna kontrollen och dess arbete ska löpande anpassas till förändringar och behov i bolagets verksamhet och omvärld.

Bolagets styrelse har inte funnit någon anledning till att inrätta en funktion för intern revision med hänsyn till bolagets omfattning.

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl och anses tillräcklig beaktat att bolagets och koncernens verksamhet är begränsad. Styrelsen erhåller även löpande finansiell information om koncernen genom likviditetsrapporter, utfall och prognoser.

Riskhantering

En kartläggning görs löpande av koncernens risker. Vid denna kartläggning identifieras ett antal resultaträknings- och balansräkningsposter där risken för fel i den finansiella rapporten är förhöjd. Resultatet av denna kartläggning har visat att koncernen bedöms vara exponerad för ett antal finansiella risker såsom finansieringsrisk, motpartrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Vidare har det i kartläggningsprocessen identifierats kritiska bedömningsposter som utgörs av uppskjuten skatt, värdering av fastighet och fastighetsförvärv. Kring dessa risker arbetar företaget kontinuerligt med att förstärka kontrollerna.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som bolaget vidtar för att komma tillrätta med de eventuella förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Ingen vinstutdelning föreslås lämnas.

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	200 111 922
Periodens resultat	-44 068 432
	156 043 490

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	156 043 490
	156 043 490

Vad beträffar koncernens och bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tkr.

Rapport över totalresultat för koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning	3	37 406	62 510
Övriga intäkter		689	565
Driftskostnader		-23 280	-23 643
Fastighetsskatt		-6 598	-2 126
Reparation & underhåll		—	-6 654
Fastighetsadministration		—	-3 507
Driftnetto		8 217	27 145
Övriga externa kostnader	4,5	-6 745	-12 583
Avskrivningar	10	-134	-280
Övriga kostnader		—	-110
Nedskrivning av fastigheter	8	-37 126	—
Rörelseresultat		-35 788	14 171
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Finansiella intäkter		—	3
Finansiella kostnader		-27 100	-36 237
Finansnetto	6	-27 100	-36 234
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8	—	38 889
Resultat före skatt		-62 887	16 826
Skatt på årets resultat	7	3 318	-3 575
Årets resultat		-59 570	13 251

Övrigt totalresultat

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Årets resultat	-59 570	13 251
Övrigt totalresultat	—	—
Årets totalresultat	-59 570	13 251

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	10	—	134
Summa anläggningstillgångar			134
Omsättningstillgångar			
Exploaterings-och projektfastighet	8	715 000	740 000
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 207	9 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 199	1 977
Kassa och bank	14	71 976	59 600
Summa omsättningstillgångar		791 382	811 482
SUMMA TILLGÅNGAR		791 382	811 616
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		200 000	200 000
Balanserad vinst inklusive årets resultat		-46 319	13 251
Summa eget kapital		154 181	213 751
Avsättning			
Uppskjuten skatteskuld	16	—	3 286
			3 286
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		334 000	284 000
Obligationslån		296 625	296 625
Summa långfristiga skulder	15	630 625	580 625
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		354	3 913
Övriga kortfristiga skulder	12	1 329	1 029
Skatteskulder		246	362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 648	8 650
Summa kortfristiga skulder		6 576	13 954
Summa skulder		637 201	597 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		791 382	811 616

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive året resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2016-12-16	–	–	–	–	–
Aktiekapital vid koncernens bildande	100	–	–	–	100
Nyemission	400	–	–	–	400
Erhållet aktieägartillskott	–	200 000	–	–	200 000
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	13 251	–	13 251
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Eget kapital 2017-12-31	500	200 000	13 251	–	213 751
Eget kapital 2018-01-01	500	200 000	13 251	–	213 751
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-59 570	–	-59 570
Årets totalresultat	–	–	–	–	–
Eget kapital 2018-12-31	500	200 000	-46 319	–	154 181

Koncernens rapport över kassaflöde

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-35 788	14 171
Avskrivning av tillgångar	134	280
Nedskrivning av fastighet	37 126	—
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	—	1 278
	1 472	15 729
Betalda räntor	-7 078	-5 527
Erhållna räntor	—	3
Betald inkomstskatt	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 606	10 205
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	7 477	-11 799
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-12 126	-3 790
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-7 382	15 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-17 637	9 636
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	—	-700 000
Förvärv av maskiner och inventarier	—	-413
Kassaflöde från investeringsverksamheten	—	-700 413
Finansieringsverksamheten		
Kassa i moderbolag vid koncernens bildande	—	100
Erhållet aktieägartillskott	—	200 000
Nyemission	—	400
Amortering av lån	-19 987	-332 792
Upptagna lån	50 000	882 669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 013	750 377
Årets kassaflöde	12 376	59 600
Likvida medel vid räkenskapsårets början	59 600	—
Likvida medel vid årets slut	71 976	59 600

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning	3	7 255	3 686
Bruttoresultat		7 255	3 686
Övriga externa kostnader	4,5	-8 082	-5 969
Rörelsekostnader		-827	-2 283
Resultat från andelar i koncernföretag		-44 100	—
Finansiella intäkter		43 750	43 750
Finansiella kostnader		-27 100	-34 230
Resultat efter finansiella poster	6	-28 277	7 237
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-15 823	-7 237
Resultat före skatt		-44 100	—
Skatt på årets resultat	7	32	—
Årets resultat		-44 068	—

Övrigt totalresultat

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Årets resultat	-44 068	—
Övrigt totalresultat	—	—
Årets totalresultat	-44 068	—

Balansräkning moderbolaget

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	9	4 700	3 700
Fordringar hos koncernföretag		695 000	695 000
Summa anläggningstillgångar		699 700	698 700
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		23 849	45 937
Övriga fordringar		—	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	982	1 644
Kassa och bank	14	64 016	39 084
Summa omsättningstillgångar		88 847	87 060
SUMMA TILLGÅNGAR		788 547	785 760
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		200 112	200 000
Årets resultat		-44 068	112
Summa eget kapital		156 544	200 612
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån		296 625	296 625
Skulder till koncernföretag		334 000	284 000
Summa långfristiga skulder	15	630 625	580 625
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		19	1 812
Skatteskulder		—	32
Övriga kortfristiga skulder	15	115	—
Skulder hos koncernföretag		643	2 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	602	397
Summa kortfristiga skulder		1 379	4 523
Summa skulder		632 003	585 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		788 547	785 760

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

<i>Tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive året resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	100	–	200 112	200 212
Nyemission	400	–	–	400
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	–	–
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Eget kapital 2017-12-31	500	–	200 112	200 612
Eget kapital 2018-01-01	500	–	200 112	200 612
Årets totalresultat	–	–	-44 068	-44 068
Eget kapital 2018-12-31	500	–	156 044	156 544

Aktiekapitalet var 2018-12-31 fördelat på 500 000 aktier, kvotvärde 1 kr.
Ackumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 200 000 tkr.

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-827	-2 283
Betald ränta		-7 077	-5 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 904	-7 810
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		66 891	-2 039
Förändring av rörelseskulder		-3 145	-6 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		55 842	-16 243
Kassaflödet från den löpande verksamheten		55 842	-16 243
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		—	-100
Lämnade aktieägartillskott		-1 000	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 000	-100
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		—	400
Lämnade koncernbidrag		-15 823	—
Lämnade aktieägartillskott		-44 100	—
Upptagna lån		50 000	296 625
Amortering av låneskulder		-19 987	-330 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-29 910	-33 723
Årets kassaflöde		24 932	-50 066
Likvida medel vid årets början		39 084	89 150
Likvida medel vid årets slut		64 016	39 084

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Sollentuna Stinsen JV AB, org nr 559085-9954, med säte i Stockholm, Sverige ägs till 50% av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, med säte i Stockholm och till 50 % av Alecia pensionsförsäkring, org nr 502014-6865 med säte i Stockholm. Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, org nr 559085-9954 och dess dotterbolag.

Koncernen består förutom av moderbolaget Sollentuna Stinsen JV AB, av det helägda dotterbolagen Sollentuna Stinsen Holding 1 AB, Sollentuna Stinsen Holding 2 AB samt Sollentuna Stinsen Holding 3 AB. Dotterbolaget Sollentuna Stinsen Holding 1 AB äger i sin tur samtliga aktier i Sollentuna Stinsen Property 1 AB som äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna. Sollentuna Stinsen Property 1 AB ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftöverskott och dels att genom investeringar och genom att driva planprocess för främst bostäder på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Grunder för redovisningen

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Sollentuna Stinsen JV AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av IASB, såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer förädlats av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas, betalas inom tolv månader räknat från balansdagen eller förväntas realiseras under bolagets normala verksamhetscykel.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 - Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 - Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 - Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som ingår i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

Eventuell 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.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Segment

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 verksamhet delas upp i de rörelsesegment, som följs upp av koncernledningen. Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren på en geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning.

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteutgifter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt total resultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt total resultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hitt hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Maskiner och inventarier 5 år

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.

Exploaterings- och projektfastighet

Fastigheten innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheteten redovisas som omsättningstillgång, även om fastigheten i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Projektfastigheten redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Avsättningar och eventalförpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventalförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventalförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Likvida medel och spärkonton

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:

Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Koncernen klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har inga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Ersättningar till styrelse och anställda

Koncernen har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Löner eller andra ersättningar har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2018 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya redovisningsstandards

IFRS 9 Finansiella Instrument

Standarden ersatte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. IFRS 9 innebär att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på Sollentuna stinsens finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder trädde i kraft för räkenskapsår som inleddes den 1 januari 2018 eller senare och ersatte då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Koncernen har gjort en översyn av koncernens totala intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som fastighetsägande bolaget ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I fastigheten koncernen äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Den nya standarden har därför inte någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Kommande redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal har ersatt IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen, vilket kan komma att leda till en högre balansomslutning och en lägre soliditet. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. Koncernen har utfört en analys effekterna av IFRS 16. Utfallet av analysen är att den nya standarden inte har medfört någon effekt på koncernens finansiella rapporter och därmed har ingen retroaktiv tillämpning utförts.

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

Klassificering exploaterings- och projektfastigheter och förvaltningsfastigheter

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen. Under 2017 gick fastigheten ut på programsamråd angående en framtida planerad utveckling. I samband med detta valde koncernen att klassificera om fastigheten från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet. Fastigheten redovisas därmed som omsättningstillgång i årsbokslutet i syfte att utvecklas och sedan avyttras. I avvaktan på utveckling förvaltas fastigheten med hyresintäkter.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2018 och 2017 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Not 3 Nettoomsättning

<i>Koncernen</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Bruttohyresintäkter	37 406	62 446
Hyresintäkter övriga	689	64
Nettoomsättning	38 095	62 510

Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Inom ett år	15 568	30 319
1-5 år	15 867	24 712
Mer än 5 år	—	3 871
Summa	31 435	58 902

I tabellen ovan redovisas hyresintäkten i den period när hyreskontraktet löper ut.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Koncernen har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kvarvarande kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 2 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

<i>Moderbolaget</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Fakturerat förvaltnings- och konsultarvode till koncernföretag	7 255	3 686
Summa	7 255	3 686

Not 4 Övriga externa kostnader

<i>Koncern</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Konsultarvode	-5 260	-4 434
Revisionsarvode	-599	-484
Övriga externa kostnader	-886	-7 665
Övriga externa kostnader	-6 745	-12 583

<i>Moderbolaget</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Konsultarvode	-1 906	-3 919
Revisionsarvode	-599	-272
Övriga externa kostnader	-5 577	-1 778
Övriga externa kostnader	-8 082	-5 969

Not 5 Ersättning till revisorerna

Koncernen	2018	2017
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
EY		
Revisionsuppdrag	-599	-484
Totalt arvode	-599	-484
 Moderbolaget	 2018	 2017
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
EY		
Revisionsuppdrag	-599	-272
Totalt arvode	-599	-272

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VDs förvaltning. Dessutom ingår 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 6 Finansnetto

Koncernen	2018	2017
Ränteintäkter	-	3
Finansiella intäkter	-	3
Räntekostnader, obligationslån	-7 113	-3 484
Räntekostnader aktieägarlån	-19 987	-32 753
Finansiella kostnader	-27 100	-36 237
Finansnetto	-27 100	-36 234

Ränteintäkter härrör främst från hyres- och kundfordringar.

Moderbolaget	2018	2017
Ränteintäkter koncernbolag	43 750	43 750
Finansiella intäkter	43 750	43 750
Räntekostnader obligationslån	-7 077	-3 484
Räntekostnader aktieägarlån	-19 987	-30 746
Övriga finansiella kostnader	-36	-
Finansiella kostnader	-27 100	-34 230
Finansnetto	16 650	9 520

Not 7 Skatt på årets resultat

Koncernen	2018	2017
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	32	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	3 286	-3 575
Summa redovisad skatt	3 318	-3 575
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-62 887	16 826
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	13 835	-3 702
Ej skattepliktiga intäkter	315	316
Ej avdragsgilla kostnader	-8 236	-189
Ej värderade underskott	-5 882	—
Ej värderad uppskjuten skattefordran	3 286	—
Summa redovisad skatt	3 318	-3 575

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0% (21).

Totalt underskottsavdrag uppgår till 132 706 tkr (75 900), vilket motsvarar en potentiell uppskjuten skattefordran om 29 196tkr (16 698), se not 16

Moderbolaget	2018	2017
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	32	-32
Summa redovisad skatt	32	-32
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-44 100	144
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	9 702	-32
Ej avdragsgilla intäkter	32	—
Ej avdragsgilla kostnader	-9 702	—
Summa redovisad skatt	32	-32

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0% (22).

Det skattemässiga underskottet i moderbolaget uppgår till 10 tkr (0), se not 16.

Not 8 Värdering fastigheter

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastighet		
Anskaffningsvärde förvaltningsfastighet, tillgångsförvärv	–	700 000
Tillkommande utgifter för ny-, till och ombyggnader (netto)	–	1 111
Orealiserat resultat från omvärdering av fastigheter	–	38 889
Omklassificering till exploaterings- och projektfastighet.	–	-740 000
Utgående balans	–	–
Exploaterings- och projektfastighet	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	740 000	–
Omklassificering från förvaltningsfastighet	–	740 000
Aktiverade projektkostnader	–	–
Nedskrivning fastigheter, värdering till nettoförsäljningsvärde	-25 000	–
Summa	715 000	740 000

Värdering

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Exploaterings- och projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde som bestämt med DCF. Alla fastigheter ägs av koncernen och var klassificerade som förvaltningsfastigheter i ingången på räkenskapsåret. Per den 29 november 2017 i samband med att fastigheten ställdes för framtida utveckling skedde en omklassificering från förvaltningsfastighet till exploaterings- och projektfastighet. Ingen fastighet används för koncernens egen rörelse.

Värdet enligt den externa värderingen på exploaterings- och projektfastigheten uppgår till 715 000 tkr, vilket är det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Värdet för 2018 baseras dels på diskonterade kassaflöden (DCF) under prognosperioden och dels på ortsprismetoden för potentiella byggrätter som värderas separat. Värde enligt DCF uppgår till 715 000 tkr och för potentiella byggrätter till 725 000 tkr. Fastigheten åsätts inget restvärde i DCF värderingen då planen är att istället utveckla de potentiella byggrätterna.

Extern värdering

Koncernen gör två gånger per år en bedömning av fastighetens marknadsvärde genom att låta genomföra extern värdering utförd av ett auktoriserat värderingsföretag, Cushman Wakefield. Värderaren är en ackrediterad och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Verkligt värde utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastighetens värde bygger på nuvärdet av det prognostiserade kassaflödet.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inlöden och utlöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering. Lämplig duration drivs av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan.

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31-dec-18	31-dec-17
Inflationsantagande, % per år	2	2
Kalkylperiod, år	2	3,75
Kalkylränta, %	9	9
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.	

För potentiella byggrätter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planföresättningar och prisnivåer för liknande sålda objekt enligt ortsprismetoden. Värderingen har kategoriserats tillhörande nivå 3 i värderingshierarkin.

I värderingen av de potentiella byggrätterna görs en uppskattning av antalet kvadratmeter för bostäder respektive kommersiella lokaler. Pris per kvadratmeter uppskattas ligga i spannet 2 500 kr till 10 000 kr. Uppskattning görs för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet samt kostnader för rivning av befintlig byggnad.

Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin av fastigheten är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan ett osäkerhetsintervall på +/- 5% för koncernens del innebära ett värdeintervall av värdet av 715 000 tkr vilket motsvarar +/-35 750 tkr.

Not 9 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

					2018-12-31	2017-12-31
	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andelar	Bokfört värde (kr)	Bokfört värde (kr)
Dotterföretag -direktägda						
Sollentuna Stinsen Holding 1 AB	559085-9947	Stockholm	100 000	100%	3 600 000	3 600 000
Sollentuna Stinsen Holding 2 AB	559104-8862	Stockholm	50 000	100%	550 000	50 000
Sollentuna Stinsen Holding 3 AB	559104-8896	Stockholm	50 000	100%	550 000	50 000
					4 700 000	3 700 000
Moderbolaget						
					2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden					3 700 000	3 600 000
Inköp					—	100 000
Lämnade aktieägartillskott					1 000 000	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					4 700 000	3 700 000

Not 10 Inventarier

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans anskaffningsvärde	1 591	—
Anskaffningsvärde vid förvärv	—	1 591
Anskaffningar under året	—	—
Summa	1 591	1 591
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 457	—
Akkumulerade avskrivningar vid förvärv	—	-1 190
Avskrivningarna för perioden	-134	-267
Summa	-1 591	-1 457
Bokfört värde	—	134

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar och skulder

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	1 197	—
Övriga fordringar	10	—
Fordran på tidigare fastighetsägare	—	9 905
Summa	1 207	9 905
Övriga kortfristiga skulder		
Hyses/kundfordringar	-276	-853
Övriga kortfristiga skulder	-1 053	-176
Summa	-1 329	-1 029
Hysesfordringar, brutto		
Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	2018-12-31	2017-12-31
- - 30 dagar	41	113
31 - 60 dagar	19	-948
61 - 90 dagar	—	18
91 - 179 dagar	598	989
Förfallna sedan mer än 180 dagar	-33	5
Summa	625	177
Osäkra hyresfordringar vid årets början	-1 030	—
Osäkra hyresfordringar vid förvärv	—	-217
Avsättning under året	317	-813
Konstaterade hyresförluster	—	—
Återvunna tidigare avskrivna hyresfordringar	-188	—
Summa	-901	-1 030

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	231	1 959
Upplupna intäkter	2 968	18
Summa	3 199	1 977

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	15	1 644
Upplupna ränteintäkter, koncern	967	45 938
Summa	982	47 581

Not 13 Kassa och bank

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	71 976	59 600
Summa	71 976	59 600

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	64 016	39 084
Summa	64 016	39 084

Not 14 Räntebärande skulder

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Obligationslån	296 625	296 625
Aktieägarlån	334 000	284 000
Summa	630 625	580 625

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	296 625	296 625
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	334 000	284 000
Summa	630 625	580 625

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
<i>Upptagna lån</i>		
Ingående anskaffningsvärde	580 625	–
Upptagna akteägarlån	50 000	284 000
Upptagna obligationslån	–	296 625
Summa	630 625	580 625

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Obligationslån	296 625	296 625
Aktieägarlån	334 000	284 000
Summa	630 625	580 625

<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Aktieägarlån	–	–
Summa	–	–

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	296 625	296 625
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	334 000	284 000
Summa	630 625	580 625

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
<i>Upptagna lån</i>		
Ingående anskaffningsvärde	580 625	–
Upptagna akteägarlån	50 000	284 000
Upptagna obligationslån	–	296 625
Summa	630 625	580 625

Lånekonvenanter

Det förekommer lånekonvenanter gällande belåningsgrad (LTV) och likvida medel i koncernen.
Per årsskiftet uppfyllde koncernen alla lånekonvenanter

Not 15 Uppskjuten skatt

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	—	3 286
Summa	—	3 286

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 132 706 tkr (75 900), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 29 196 tkr (16 698).

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag.

Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då marknadsvärdet på fastigheten ej tyder på att skattefordran kommer att kunna realiseras har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran redovisas

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 410	5 884
Upplupna övriga kostnader	3 238	2 766
Summa	4 648	8 650
Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader övrigt	215	—
Upplupna kostnader revision	387	397
Summa	602	397

Not 17 Risk och exponering

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Det främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finansieringsrisk, kredit- och motpartsrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk. Dotterbolagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i Finansieringspolicyn regler beträffande koncernens soliditetsmål om minst 30 procent och att koncernens belåningsgrad, externa lån, över tiden inte får överstiga 60 procent.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsexponeringen definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Risken är i huvudsak kopplad till hyres/kundfordringar. Denna risk finns främst i bolagets dotterbolag och hanteras där. För att kontrollera risken genomför dotterbolagen grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna till dotterbolagen erlägger hyrorna i förskott. Rapporteringsprocesserna inom koncernen är uppsatta för att se till att motparterna granskas på ett korrekt sätt.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Koncernen följer upp likviditeten löpande under året för att tillse att det finns tillräckligt med likvida medel i koncernen för kommande betalningar.

Banksaldo per bokslutsdag uppgick till 71 976 tkr.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen innehåller odiskonterade kassaflöden och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Likviditetstabell	0-1 år	1-3 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Finansiella skulder					
<i>Per 31 december 2018</i>					
Räntebärande skulder	31 146	355 033	46 760	427 520	860 459
Skatteskuld	246	–	–	–	246
Leverantörsskulder	354	–	–	–	354
Övriga kortfristiga skulder	1 329	–	–	–	1 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 647	–	–	–	4 647
Summa	37 722	355 033	46 760	427 520	867 035
Likviditetstabell	0-1 år	1-3 år	3-5 år	Över 5 år	Totalt
Finansiella skulder					
<i>Per 31 december 2017</i>					
Räntebärande skulder	6 766	0	306 774	462 920	776 460
Skatteskuld	362	–	–	–	362
Leverantörsskulder	3 914	–	–	–	3 914
Summa	11 042	–	306 774	462 920	780 736

Ränterisk

I tabellen nedan anges det redovisade värdet, efter löptid, av koncernens finansiella instrument som är exponerade för ränterisk:

Tkr	Vid begäran	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Över 5 år	Totalt
Per 31 december 2018							
Fast ränta							
Aktieägarlån	–	–	–	–	–	334 000	334 000
Rörlig ränta							
Obligationslån	–	–	–	296 625	–	–	296 625
	–	–	–	296 625	–	334 000	630 625
Tkr	Vid begäran	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Över 5 år	Totalt
Per 31 december 2017							
Fast ränta							
Aktieägarlån	–	–	–	–	–	284 000	284 000
Rörlig ränta							
Obligationslån	–	–	–	–	296 625	–	296 625
	–	–	–	–	296 625	284 000	580 625

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknaderäntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för året öka med ca 3 749 tkr.

Not 18 Finansiella instrument per kategori

Verkligt värde

- Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedan finns en jämförelse baserad på kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen.

Koncern

2018-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	3 199	–
Övriga fordringar	–	1 207	–
Likvida medel	–	71 976	–
Summa	–	76 382	–
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	630 625
Leverantörsskulder	–	–	354
Övriga kortfristiga skulder	–	–	276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	3 238
Summa	–	–	634 493

Koncern

2017-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	1 977	–
Övriga fordringar	–	9 905	–
Likvida medel	–	59 600	–
Summa	–	71 482	–
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	580 625
Leverantörsskulder	–	–	3 914
Övriga kortfristiga skulder	–	–	853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	2 766
Summa	–	–	588 158

Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. De räntebärande aktieägarlånen löper med fast ränta och obligationslånet med rörlig ränta och anses reflektera verkligt värde.

Not 19 Närståendetransaktioner

Koncern

Sollentuna Stinsen JV AB ägs till 50% av Magnolia Projekt 36 AB, org nr 559040-7093, och till 50 % av Alecta pensionsförsäkring, org nr 502014-8865.

Under året har Koncernen gjort betalningar till Alecta pensionsförsäkring om 19 880 tkr samt erhållit ett lån om 50 000 tkr den 21 december 2018. Koncernen har också haft transaktioner med Magnolia Produktion AB uppgående till 2 500 tkr avseende fakturering av interna tjänster och vidarefakturering.

Moderföretag

Utöver närstående transaktioner som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 9 *Andelar i koncernföretag*. Moderföretaget förser koncernföretagen löpande med tjänster avseende projektledning, ekonomisk administration och koncerngemensamma inköp. Beloppen vidarefaktureras till respektive dotterföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 7 255 tkr (3 686 tkr) och köpt tjänster om 0 tkr (0 tkr) från koncernbolag.

Not 20 Ställda säkerheter

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Moderföretag	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 21 Eventualförpliktelser

Koncernen

Koncernen har inga eventualförpliktelser

Moderbolag

Moderbolaget har inga eventualförpliktelser

Not 22 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

Not 23 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	200 111 922
Periodens resultat	-44 068 432
	156 043 490

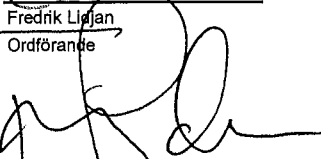
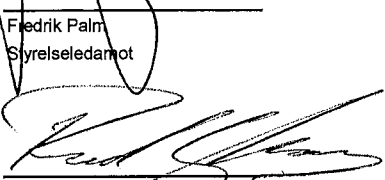
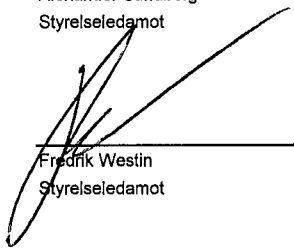
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	156 043 490
	156 043 490

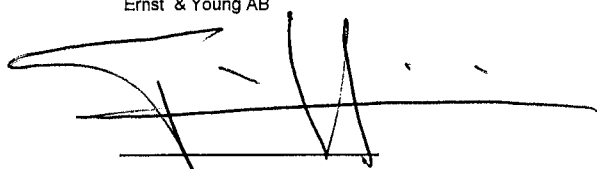
Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm den 24 april 2019


Fredrik Lijan
Ordförande
Fredrik Palm
Styrelseledamot
Rickard Langerfors
VD
Alexander Sundberg
Styrelseledamot
Fredrik Westin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-04-26
Ernst & Young AB


Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sollentuna Stinsen JV AB (publ), org nr 559085-9954

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sollentuna Stinsen JV AB (publ) för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av exploaterings- och projektfastighet

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Redovisat värde för koncernens exploaterings- och projektfastighet uppgick till 715 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2018. Exploaterings- och projektfastigheten rubriceras som omsättningstillgång. 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 projektfastigheten 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) och not 2 (väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden).	Vår revision omfattar bland annat granskning av förvärvskostnader för utvecklings- och exploateringsfastigheten och den av bolaget upprättade interna värderingen. Vi har granskat antaganden av bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerat projekt och antaganden om förväntad försäljning. Vi har granskat bolagets tillämpning av värdering av utvecklings- och exploateringsfastighet 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ▶ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- ▶ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ▶ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt

drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sollentuna Stinsen JV AB (publ) för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- ▶ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- ▶ 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.

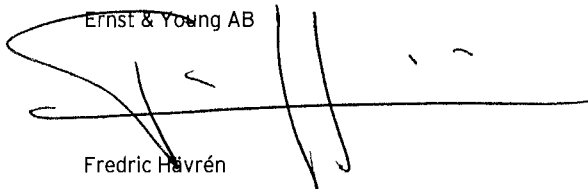
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Sollentuna Stinsen JV ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan den 10 december 2016.

Stockholm den 26 april 2019

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor