

Slättö Invest AB
Org nr 556986-5453

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- rapport över totalresultat, koncernen	8
- rapport över finansiell ställning, koncernen	9
- rapport över förändring eget kapital, koncernen	11
- rapport över kassaflöden, koncernen	12
- resultaträkning, moderbolaget	13
- balansräkning, moderbolaget	14
- förändring av eget kapital, moderbolaget	16
- kassaflödesanalys, moderbolaget	17
- tilläggsupplysningar, koncernen och moderbolaget	18

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget Slättö Invest AB registrerades den 15 oktober 2014. Bolaget ägs till 74,36 % av Brofund Group AB, org.nr 556932-0541 med säte i Stockholm.

Moderbolaget

Slättö Invest AB:s (Moderbolaget) verksamhet består av att direkt eller indirekt finansiera sina dotterbolag.

Koncernen är organiserad i tre stycken dotterbolag.

- Slättö Förvaltning AB, 556920-6724
- Slättö Projektutveckling AB, 556994-4464
- MW Group AB, 559142-7629

Slättö Förvaltning AB:s verksamhet är att direkt och indirekt äga, uppföra och förvalta fastigheter genom sina dotterbolag. Bolaget har tillstånd som fondförvaltare reglerad enligt lagen om alternativa investeringsfonder (DNR 15-14987). Fokus för verksamheten är bostäder och tyngdpunkten inom tillgångsslaget är hyresrätter.

- Slättö II AB, 556948-0113
- Slättö IV AB, 559008-4058
- Slättö Bostäder AB, 559077-5911
- Slättö Bostäder Invest 1 AB, 559103-6693

Slättö Projektutveckling AB:s verksamhet är att direkt och indirekt äga, uppföra och förvalta fastigheter genom sina dotterbolag. Bolaget driver verksamhet inom två områden, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolagets affärsidé är att identifiera utvecklingspotential i befintliga fastigheter eller att skapa möjlighet att utveckla oexploaterade markområden.

Projektportföljen med förväntad produktionsstart inom 24 månader omfattar ca 800 lägenheter fördelade på 9 projekt om totalt 17 etapper. Markportföljen med förväntad produktionsstart bortom 24 månader omfattar drygt 2 000 lägenheter fördelade på 6 projekt.

MW Group är ett nordiskt konsultföretag som erbjuder den civila arbetsmarknaden hållbar kompetensförsörjning. Inom MW Group finns två varumärken, dels Military Work och dels MW Logistikpartner. Military Work arbetar mot marknadens alla branscher och kompetensnivåer medan Logistikpartner verkar genom logistikentreprenader. MW Group är organiserat i tre operationsbolag och fyra affärsområden.

Under året har Slättö Invest AB köpt in tjänster som projektchefer och affärsutvecklare för att driva både pågående projekt och nya kommande projekt. Koncernen har 267 anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Slättö Förvaltning AB

- Under första kvartalet 2017 avyttrades dotterbolagen Slättö I AB (publ), org.nr 556920-6716 och Slättö III AB (publ), org.nr 556951-6155 till Slättö Förvaltning II AB, org.nr 559099-9016. Dessa två alternativa investeringsfonder har avyttrat sina tillgångar och drivs under avveckling.
- Under året har även dotterbolaget Slättö II AB, org.nr 556948-0113 försatts i frivillig likvidation då underliggande tillgångar i fonden har avyttrats.
- Slättö Bostäder AB, org.nr 559077-5911 har startats och kapitaliserats. Slättö Bostäder AB har ingått ett ramavtal med Magnolia Bostad AB om framtida förvärv av utvecklingsprojekt.
- Slättö Bostäder Invest 1 AB, org.nr 559103-6693 har under året startats och kapitaliserat.
- Slättö IV har under året framgångsrikt fortsatt genomförande av sin affärsplan.
- Den 13:e september 2016 ingick Slättö IV Holding AB, org.nr 559008-4041 aktieöverlåtelseavtal om förvärv av koncernen Örebro Segelflygaren AB, org.nr 559032-2110. Bolagen tillträdde den 21 april 2017.

Slättö Projektutveckling AB

Bolaget har under året

- avyttrat 10 000 kvm byggrätter till Randviken Fastigheter AB
- frånträtt etapp I i Lund om 16 radhus
- vunnit en markanvisning för projektet Najaden i Lund
- förvärvat Slagsta Utveckling 1 AB

MW Group AB

Bolaget har under året

- etablerat verksamhet i Finland genom huvudkontor i Helsingfors
- etablerat tre regionalkontor, Malmö, Jönköping och Boden/Luleå
- ökat omsättningen i moderbolaget med knappt 25 %
- tilldelats utmärkelsen Gasellföretag av Dagens Industri i Military Work i Sverige AB

Slättö Förvaltning II AB

- Slättö III AB förvärvade två fastighetsbolag av Concent under 2014. Slättö har en utestående fordran avseende krav gällande driftnettogaranti, färdigställandegaranti respektive garanterad byggkostnad under projektledningsavtalet mot Concent om 47 mkr. Fordran har bestridits av Concent och Slättö har uppdragit åt Stockholms Handelskammare att utse en auktoriserad revisor för att inledningsvis fastställa beräkningen av byggkostnaderna. Concent har i sin tur framställt ett motkrav gentemot Slättö gällande köpeskillingen av aktierna i bolaget Kumminen Örebro AB om 35 mkr. Revisorns bedömning för arbetet beräknas ta 3-6 månader. I det fall Concent inte godtar revisorns bedömning har Slättö för avsikt att inleda ett skiljeförfarande för att lösa tvisten genom skiljedom.

Årets resultat och finansiell ställning

Årets totalresultat uppgick till 249 483 tkr (811 222 tkr) och eget kapital till 1 666 446 tkr (1 837 342 tkr). Slättö Invest AB:s finansiella ställning påverkas av de investeringar som görs i koncernen. Finansieringen sker genom rörelsens genererade medel, lån från ägarkollektivet och lån från kreditinstitut. Påverkan på resultatet, eget kapital och skuldsättning återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

Viktiga risker och osäkerheter i verksamheten

Kommersiell risk

Den huvudsakliga verksamheten i Slättö Förvaltning utgörs av att förvalta alternativa investeringsfonder. Ur ett koncernperspektiv innebär detta att direkt eller indirekt äga, uppföra och förvalta fastigheter och/eller fastighetsbolag samt därmed förenlig verksamhet. Intäkter genereras primärt av hyresintäkter och värdeökning genom förädling av tillgångarna. Det föreligger risk i att mindre attraktiva projekt förvärvas vilket kan resultera i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas i samband med önskad försäljning. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens samt driftsavtal. De främsta riskerna i Slättö PU:s verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan. MW Groups dotterbolag, Military Work i Sverige, Finland och MW Logistikpartner möter dagligen risker i verksamheten som normalt ligger inom koncernens kontroll. Koncernledningens nära arbete med verksamhetens alla delar är en viktig faktor som kontrollerar dessa risker. De främsta riskerna är verksamhetsrisker som kundkoncentration och risker i rörelsekostnader som utgörs till största delen av personalkostnader.

Refinansieringsrisk

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Koncernen är således beroende av banker och/eller andra finansieringsparters bedömning av koncernen för att nå kommersiell framgång på marknaden. Mot bakgrund av marknadsvärdet för Koncernens fastigheter, de tecknade hyresavtalen samt Koncernens soliditet bedöms refinansieringsrisken som låg på kort och medellång sikt. Genom att sprida låneportföljens förfallotider i olika intervall blir också refinansieringsrisken mindre. Ingen maximal kreditförfallotid per kredit är fastslagen. Kreditförfallotid är beroende av finansieringsbehovet.

Ränterisk

Utvecklingen på den finansiella marknaden kan påverka räntenivåerna vid upplåning, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Kontinuerlig uppföljning av ränterisken sker av företagsledning och styrelse. Ränterisk beskrivs ingående i not 3 och hanteras via Slättö Förvaltnings finanspolicy.

Operativa risker

- Projektrisker

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

Vid produktionsstart finns även osäkerhet om försäljning och risken att få köpa tillbaka osålda lägenheter vilket kan leda till sämre lönsamhet i projektet och en oönskad kapitalbindning i balansräkningen. Koncernen hanterar dessa risker med en optimerad effektivitet i planering och produktion.

- Prisutveckling

Prisfall på bostäder under projekttiden gör att det finns risk att bostäderna blir svårsålda eller projektet olönsamt. Genom etappstarter innebär detta möjligheten att anpassa priserna till efterfrågan.

- Transaktionsrisker

Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden. Myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster. För att hantera dessa risker genomförs vid förvärv en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag förståelse för skattesituation med mera.

- Kundkoncentration och rörelsekostnader

MW Group har som strategi att ha en god spridning av kunder och genom sina långvariga affärsrelationer och med olika kontraktslängder som löper över tid. Flertalet av koncernens allra största kunder till MW Group har haft och har man fleråriga samarbeten med. MW Groups personalkostnader är knutna till kunderna och anställningsavtalen är skrivna med samma villkor och tidslängd som kundavtalen. Koncernen ser ingen direkt risk i att några övriga rörelsekostnader inom en snar framtid kommer öka i en sådan omfattning att det skulle få en väsentlig effekt på koncerns resultat. Koncernen hanterar dessa risker med en optimerad effektivitet av planering och uppföljning av resultatet på månadsbasis.

f

Hållbarhet

Slättö Invest driver ett tydligt och medvetet miljöarbete för att minska sin egen och sina hyresgästers påverkan på miljön. Genom att bedriva ett systematiskt hållbarhetsarbete i affärsmodellen går det att vidta åtgärder med hänsyn till ekonomi, ekologi och social påverkan i alla skeden av byggnadens liv. Hållbarhetsstyrning i projekten innebär att övergripande mål tidigt formuleras och att detaljerade mål succesivt konkretiseras i specifika mätbara krav och indikationer. Majoriteten av Slättö IV:s projekt har som mål att uppnå miljöklassificering i form av miljöbyggnad Silver.

Egna aktier

Bolagets aktiekapital uppgår till 50 Tkr.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Koncernen har hittills utvecklats väl och har visat god genomförandeförmåga inom respektive affärsområde.

Styrelsen finner inte anledning att revidera målsättning och upplever heller inte några omvärldsfaktorer vilka medför ökad riskexponering jämfört med tidigare.

✱

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2014/15</u>
<u>Koncernen</u>				
Nettoomsättning	tkr	415 216	172 036	-
Rörelseresultat	tkr	165 560	390 725	26 807
Balansomslutning	tkr	4 260 534	3 365 927	1 812 447
Antal anställda	st	267	175	3
Soliditet	%	39	55	49
Avkastning på totalt kapital	%	6,7	24,7	1,5
Avkastning på eget kapital	%	15,0	44,2	3,0
<u>Moderbolaget</u>				
Nettoomsättning	tkr	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 748	78 984	-173
Balansomslutning	tkr	328 191	219 030	9 103
Antal anställda	st	-	-	-
Soliditet	%	63	100	24

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader i procent av justerat totalt kapital (balansomslutningen).

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt av justerat eget kapital.

4

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande i moderbolag står (anges i kr):

Balanserade vinstmedel	23 930 041
Årets resultat	3 843 055
	<u>27 773 096</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	27 773 096
	<u>27 773 096</u>

y

Rapport över totalresultat, koncernen	Not	2017	2016
Värdetförändring	21	210 077	420 124
Nettoomsättning	5, 6	415 216	172 036
Övriga intäkter	10	12 476	5 896
Kostnader för tjänster	11	-122 318	-102 008
Kostnader för projekt och exploateringsfastigheter		-255 139	-28 741
Central administration	11, 29	-82 049	-64 898
Driftskostnader		-12 703	-11 684
Rörelseresultat		165 560	390 725
Resultat från fastighetsförsäljningar	12	107 418	467 437
Resultat från intresseföretag	12	20 598	-896
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12	7 727	-13 031
Finansiella intäkter	7	4 005	262
Finansiella kostnader	7	-18 713	-13 772
Resultat efter finansiella poster		286 595	830 725
Koncernbidrag		0	-53
Resultat före skatt		286 595	830 672
Aktuell skatt	8	-2 595	-435
Uppskjuten skatt	8	-34 517	-19 015
Årets resultat		249 483	811 222
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		249 483	811 222
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		25 195	205 092
Innehav utan bestämmande inflytande		224 288	603 130
Summa totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		25 195	205 092
Innehav utan bestämmande inflytande		224 288	603 130

4

Rapport över finansiell ställning, koncernen	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utvecklingskostnader		878	0
Goodwill	17	13 302	13 331
		<u>14 180</u>	<u>13 331</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	22	2 772 196	1 600 223
Inventarier, verktyg och installationer	23	502	439
		<u>2 772 698</u>	<u>1 600 662</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		345 107	5 580
Fodringar hos koncernföretag		400	0
Långfristiga fordringar	24	80 505	24 253
Uppskjutna skattefordringar	8, 25	29 243	13 691
		<u>455 255</u>	<u>43 524</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 242 133</u>	<u>1 657 517</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Projekt och exploateringsfastigheter		267 548	75 381
Tillgångar som innehas för försäljning		0	704 440
Pågående arbete för annans arbete		0	1 202
		<u>267 548</u>	<u>781 023</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	24, 26	33 365	16 066
Fordringar hos koncernföretag	24	32 326	42 124
Fordringar hos intresseföretag		21 261	0
Övriga kortfristiga fordringar	16, 24	367 186	512 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24, 27	6 532	5 640
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	24	118 801	29 280
		<u>579 471</u>	<u>605 153</u>
<i>Likvida medel</i>	14, 24	171 382	322 234
Summa omsättningstillgångar		<u>1 018 401</u>	<u>1 708 410</u>
Summa tillgångar		<u>4 260 534</u>	<u>3 365 927</u>

†

Rapport över finansiell ställning, koncernen	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare</i>	20		
Aktiekapital		50	50
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		139 472	219 963
		139 522	220 013
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		1 526 924	1 617 329
Summa eget kapital		1 666 446	1 837 342
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		179	96
Summa avsättningar		179	96
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 24	816 863	530 902
Uppskjuten skatteskuld	8, 25	127 594	85 462
Övriga skulder	24	46 645	64 588
Derivatinstrument	24	1 474	938
Summa långfristiga skulder		992 576	681 890
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 24	1 129 533	607 720
Förskott från kunder	24	1 953	10
Leverantörsskulder	24	53 761	93 236
Skulder till koncernföretag		58 980	0
Skatteskulder	24	6 127	1 285
Derivatinstrument	24	234	2 697
Övriga skulder	13, 18, 24	217 654	60 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 24	77 809	60 652
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	24	55 282	20 616
Summa kortfristiga skulder		1 601 333	846 599
Summa eget kapital och skulder		4 260 534	3 365 927

Ställda säkerheter specificeras i Not 15.

4

Rapport över förändring eget kapital, koncernen

	<u>Not</u>	Aktie- <u>kapital</u>	Balanserat resultat inkl. årets <u>resultat</u>	Innehav utan bestämmande <u>inflytande</u>	Summa eget <u>kapital</u>
Ingående balans per 1 januari 2016	20	50	20 992	870 546	891 588
Årets totalresultat			208 092	603 130	811 222
Summa totalresultat		50	229 084	1 473 676	1 702 810
Utdelning till aktieägare			-6 262	-175 775	-182 037
Aktieägartillskott			-2 367	311 435	309 068
Transaktioner mellan delägare			-492	7 993	7 501
Utgående balans per den 31 december 2016		50	219 963	1 617 329	1 837 342
Effekt av retroaktiv tillämpning aktivering räntor och uppskjuten skatt, IFRS			-32 111	33 771	1 660
Ingående balans justerad per 1 januari 2017		50	187 852	1 651 100	1 839 002
Årets totalresultat			25 195	224 288	249 483
Summa totalresultat		50	213 047	1 875 388	2 088 485
Utdelning till aktieägare			-55 003	-151 643	-206 646
Nyemission				11 043	11 043
Aktieägartillskott				237 777	237 777
Transaktioner mellan delägare			-21 910	-28 090	-50 000
Omföring mellan poster i EK			3 338	-417 551	-414 213
Utgående balans per 31 december 2017		50	139 472	1 526 924	1 666 446

✍

Rapport över kassaflöden, koncernen	2017	2016
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	76 511	831 754
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt	377 800	-899 849
Betald skatt	2 372	-1 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	456 683	-69 465
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning varulager	-192 167	-75 381
Förändring av rörelsefordringar	111 638	-128 606
Förändring av rörelseskulder	-164 137	87 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 017	-185 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-94 938	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-847 750	-1 114 272
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-74 600	-6 181
Sålda materiella anläggningstillgångar	-429 488	367 005
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-849	0
Sålda dotterbolag	-117 915	0
Investeringar i intressebolag	-49	-6 476
Investeringar i finansiella instrument	0	-13 236
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 565 589	-773 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	11 043	3 627
Upptagna lån	1 254 087	1 184 196
Amortering av skuld	-165 910	-85 098
Erhållna aktieägartillskott	237 777	309 335
Utbetald utdelning	-134 277	-182 037
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 202 720	1 230 023
Årets kassaflöde	-150 852	271 232
Likvida medel vid årets början	322 234	51 002
Likvida medel vid årets slut	171 382	322 234

✍

Resultaträkning, moderbolaget	Not	2017	2016
Central administration	11	-924	-135
Rörelseresultat		-924	-135
Resultat från andelar i koncernföretag	12	7 727	78 930
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	250
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	678	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 733	-61
		<u>3 672</u>	<u>79 119</u>
Resultat efter finansiella poster		2 748	78 984
Bokslutsdispositioner		0	-54
Skatt på årets resultat	8	1 095	0
Årets resultat		<u>3 843</u>	<u>78 930</u>
Övrigt totalt resultat		0	0
Summa totalresultat för året		<u>3 843</u>	<u>78 930</u>

1

Balansräkning, moderbolaget	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	9	268 980	158 161
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		30	0
Uppskjutna skattefordringar	8	1 095	0
Andra långfristiga fordringar		3 609	4 500
Summa anläggningstillgångar		<u>273 714</u>	<u>162 661</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		46 601	55 535
Övriga kortfristiga fordringar	16	7 604	1
		<u>54 205</u>	<u>55 536</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	<u>272</u>	<u>833</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>54 477</u>	<u>56 369</u>
Summa tillgångar		<u>328 191</u>	<u>219 030</u>

✂

Balansräkning, moderbolaget	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	50	50
Uppskrivningsfond		177 520	139 920
		<u>177 570</u>	<u>139 970</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		23 930	0
Årets resultat		3 843	78 930
		<u>27 773</u>	<u>78 930</u>
Summa eget kapital		<u>205 343</u>	<u>218 900</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		5 384	0
Summa långfristiga skulder		<u>5 384</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		17	0
Skulder till koncernföretag	30	58 980	0
Övriga kortfristiga skulder	18	58 102	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	365	130
Summa kortfristiga skulder		<u>117 464</u>	<u>130</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>328 191</u>	<u>219 030</u>

✂

Förändring av eget kapital, moderbolaget

	<u>Not</u>	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskrivnings-</u> <u>fond</u>	<u>Balanserad</u> <u>vinst eller</u> <u>förlust</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
Ingående balans per 1 januari 2016	20	50				50
Resultatdisposition enligt årsstämma:						
Balanseras i ny räkning			139 920			139 920
Årets resultat					78 930	78 930
Per den 31 december 2016		50	139 920	0	78 930	218 900
Resultatdisposition enligt årsstämma:						
Balanseras i ny räkning				23 930	-78 930	-55 000
Uppskrivningsfond			37 600			37 600
Årets resultat					3 843	3 843
Per den 31 december 2017		50	177 520	23 930	3 843	205 343



Kassaflödesanalys, moderbolaget	2017	2016
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 803	78 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Nedskrivningar	393	0
Realisationsresultat	-7 727	-5 050
Uppskrivningsfond	37 600	0
Erlagd ränta	-4 218	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	32 851	73 933
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	1 744	-51 059
Förändring av rörelseskulder	-15 272	-16 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 323	6 192
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-22 713	-4 719
Avyttring av dotterföretag	250	3 857
Förvärv av intresseföretag	-49	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-3 109	-4 500
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	11 353	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 268	-5 362
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	49 384	0
Utbetald utdelning	-55 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 616	0
Årets kassaflöde	-561	830
Likvida medel vid årets början	833	3
Likvida medel vid årets slut	<u>272</u>	<u>833</u>

1

Tilläggsupplysningar, koncernen och moderbolaget

Not 1 Allmän information

Slättö Invest AB, org.nr 556986-5453 och dess dotterföretags verksamhet är att direkt eller indirekt äga, uppföra och förvalta fastigheter, dels att bedriva bemanning, rekrytering, utbildning samt head-hunting med försvarsmaktsutbildad personal samt dels att investera i andra företag vars verksamheter har betydande tillväxtpotentialer och värdeutvecklingspotential.

Koncernredovisningen för år 2017 består av moderföretaget Slättö Invest AB och dess dotterföretag enligt nedan tillsammans benämnd Koncernen eller bara Slättö.

- Slättö Förvaltning AB
- MW Group AB
- Slättö Projektutveckling AB

Brofund Group AB, org.nr 556932-0541 är moderföretag till Slättö Invest AB, org.nr 556986-5453. Företaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Besöksadressen till huvudkontoret är Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm.

Styrelsen har den 2 maj 2018 godkänt koncernredovisning avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2017 för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 4 maj 2018.

Not 2 Grundläggande redovisningsprinciper

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under Not 2.21 "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Rapporteringsvaluta

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

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2017 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen:

f

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas 3 värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Investeringar i eget kapitalinstrument ska redovisas till verkligt värde över resultaträkningen men det finns även en möjlighet att vid första redovisningstillfället redovisa instrumentet till verkligt värde över övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer då ske vid avyttring av instrumentet. För finansiella skulder så ändras inte klassificeringen och värderingen förutom i det fall då en skuld redovisas till verkligt värde över resultaträkningen baserat på verkligt värde alternativet. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har bedömt att klassificering och värdering inte kommer att väsentligt påverka koncernens finansiella ställning. Den nya nedskrivningsmodellen, som bygger på förväntade kreditförluster, kommer inte få någon väsentlig påverkan på koncernen då kundförlusterna historiskt sett varit låga och inte uppgår till väsentliga belopp.

IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC.

IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2018. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har bedömt att standarden inte kommer ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna enligt nedan bedömning.

Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Slättö 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 Slättö ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter Slättö äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsågaransvar. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Införandet av standarden kommer därför inte ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Koncernens bedömning är att intäktsredovisningen avseende projekt- och exploateringsfastigheter fortsatt kan ske över tid med tillämpning av successiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då Slättö är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Koncernens bedömning är att intäktsredovisning avseende tjänsteuppdrag som i huvudsak består av försäljning av tjänster på löpande räkning inom området personaluthyrning redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, utlägg och liknande avdrag, redovisas som intäkt i den period arbetet utförs. Införandet av standarden kommer därför inte ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Övriga intäkter, vilka inte uppgår till väsentliga belopp, bedöms efter slutförd analys endast påverka den finansiella rapporteringen genom utökade upplysningskrav och annan indelning av intäkterna i resultaträkningen alternativt i not till resultaträkningen. Vad gäller fastighetsförsäljningar redovisar koncernen idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, dessa på tillträdesdagen och bedöms inte påverkas av IFRS 15.

IFRS 16 "Leasingavtal". I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten.

4

Företaget agerar inte väsentligen som leasetagare utan endast leasegivare. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen förutom utökade upplysningskrav i de finansiella rapporterna. Bedömningen av införandet av IFRS 16 är att denna inte kommer att påverka koncernen väsentligt då koncernen agerar hyresvärd och leasegivare. Standarden kommer främst att påverka koncernens redovisning av tomträtsavtal, vilket kommer att öka balansomslutningen och driftnettot. Då koncernen har ett begränsat antal tomträter bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsad.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Koncernredovisning

2.2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

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 för rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

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

Dotterföretag

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

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

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

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

4

2.3 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Transaktioner och balansposter

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

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

2.4 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.5 Exploaterings- och projektfastigheter

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

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

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

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

✓

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärde 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.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångens avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Industriefastighet	100 år
Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

2.6 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. 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 initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se Not 22 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

2.7 Finansiella instrument - generellt

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

2.7.1 Klassificering

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

1

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens ”lånefordringar och kundfordringar” utgörs av kundfordringar, samt övriga kortfristiga fordringar och interimfordringar som utgör finansiella instrument.

Övriga finansiella skulder

Leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

2.7.2 Redovisning och värdering

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

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

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

2.7.3 Kvittning av finansiella instrument

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

2.7.4 Nedskrivning finansiella instrument

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning inom ”övriga externa kostnader” eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrivs ner. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning inom ”övriga externa kostnader” eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrevs ner.

2.7.5 Derivatinstrument

Slättö använder räntederivatavtal i syfte att hantera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt, alternativt begränsas ränterisken genom räntetak eller fasträntelån i syfte att skapa trygghet och förutsägbarhet avseende räntebetalningar.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 enligt IFRS 13. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal koncernen hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

2.8 Kundfordringar

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

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

2.9 Likvida medel

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

2.10 Aktiekapital

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

2.11 Leverantörsskulder

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

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

2.12 Avsättningar

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

4

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

2.13 Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

2.14 Ersättning till anställda

Pensionsförpliktelser

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

2.15 Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Slättös projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att Slättö ingår ett entreprenadavtal och som beställare finns vanligtvis en bostadsrättsförening. Projektets avtalsstruktur mot beställare möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11 Entreprenadavtal vilket innebär succesiv vinstavräkning.

Principen om succesiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Intäkter baseras på upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda bostäder. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigerande ingår i periodens redovisade resultat.

Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Huvuddelen av Koncernens verksamhet avser bostadsprojekt för försäljning. Denna verksamhet innebär entreprenadprojekt med produktion på försäld mark i huvudsak mot bostadsrättsföreningar, för vidare upplåtelse till bostadsköpare.

Försäljning av tjänster på löpande räkning

Koncernen säljer personalrelaterade tjänster såsom bemanning, rekrytering samt headhunting till sina kunder. Försäljningen av tjänster intäktsförs i den period när tjänsten är utförd. Intjänade men ännu ej fakturerade arbeten per balansdagen redovisas som upplupna intäkter.

Försäljning av tjänster till fast pris

Vid försäljning av konsulttjänster till fast pris redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett tjänsteuppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som en kostnad.

2.16 Ränteintäkter

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

2.17 Leasing

Slättö är leasetagare

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I koncernen finns endast leasingavtal som klassificeras som operationell leasing. Koncernens leasing består av kontor och ett fåtal bilar samt kontorsmaskiner.

Slättö är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnittet för hyresintäkter ovan.

2.18 Anläggningstillgångar och skulder som innehas till försäljning

Tillgångar klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning om deras värde, inom ett år, kommer att återvinnas genom en försäljning och inte genom fortsatt nyttjande i koncernen. Vid tidpunkten för omklassificeringen värderas tillgångar och skulder till det lägsta av det redovisade värdet och verkligt värde. Undantag gäller för tillgångar som redovisas i enlighet med principen om värdering till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

2.19 Utdelningar

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

2.20 Kassaflödesanalys

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

4

Moderbolag

2.21 Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i not 4.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till not 3.

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

Uppställningsformer

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag lämnade från moderföretag till dotterföretag och koncernbidrag erhållna till moderföretag från dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Finansiella instrument

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Vid varje balansdag bedömer moderföretaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbeloppet för övriga finansiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

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

✍

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

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

Koncernen använder derivatinstrument för att ekonomiskt säkra viss riskexponering. Koncernen tillämpar dock inte säkringsredovisning.

Finans- och riskhantering hanteras enligt de principer som godkänts av styrelsen. Finansfunktionen i Slättö Förvaltning AB svarar för koncernens lånefinansiering och ränteriskhantering och hanterar därmed koncernbolagens finansiella transaktioner.

a) Ränterisk

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

Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året. Räntederivat används för riskspridning samt i syfte att skydda den underliggande portföljen. Bolaget använder finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindningstid. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används räntederivat. Derivatinstrument används således i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering.

Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Som räntekostnad redovisas motsvarande betalda räntor och som värdeförändring derivatinstrument årets nettovärdeförändring av utestående derivatskuld. Räntederivaten värderas genom diskontering av framtida kassaflöden med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor.

Enligt gällande finanspolicy skall ränterisken begränsas, varför räntebindningstiden för olika lån spridas över tiden i enlighet med en förutbestämd struktur. Räntebindningstiden får ändras inom den förutbestämda strukturen för räntebindningstid genom att använda derivatinstrument. Finanspolicyn tydliggör vilka derivat som får användas och vilka motparter som accepteras.

Under 2016 upptogs räntederivat om 200 mkr i form av räntetak i Varvet 2 Bostäder, 1,75 % räntebas med start 31/3-2017 och 5 års löptid.

(a) Kreditrisk

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

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

4

(b) Likviditet och refinansieringsrisk

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

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2017. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per 31 december 2017. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Per 31 december 2017	0 -12 mån	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Räntebärande skulder	1 239 529	260 074			603 434
Derivatinstrument	234				1 474
Per 31 december 2016	0 -12 mån	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Räntebärande skulder	622 465	270 614			287 544
Derivatinstrument	2 697				938

Koncernens handelsportfölj med derivatinstrument som utgör finansiella skulder har inkluderats i tidsintervallet ovan och med dess verkliga värden netto uppgående till 1 708 tkr (3 635 tkr).

(i) Finansiella överenskommelser

Koncernen har följande ej utnyttjade kreditfaciliteter per 31 december:

	2017	2016
Rörlig ränta		
Löper ut inom ett år (byggnadskreditiv)	28 182	
Löper ut efter mer än ett år (byggnadskreditiv)	573 577	618 858
	601 759	618 858

3.2 Hantering av kapital

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

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

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Skuldsättningsgraden beräknas som netto räntebärande skulder i relation till nettotillgångar.

Skuldsättningsgraden per respektive bokslutstillfälle var som följer:

	2017	2016
Total upplåning	2 104 745	1 138 622
Avgår: likvida medel	-171 382	-322 234
Nettoskuld	1 933 363	816 388
Totalt eget kapital	1 671 076	1 837 342
Skuldsättningsgrad	115,7 %	44,4 %

Ökningen av skuldsättningsgraden under 2017 var främst en följd av ökad upplåning och högre uppbyggnadsgrad i projekten.

3.3 Beräkning av verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde vid respektive bokslutstillfälle.

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder		
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivatinstrument som innehas för handel		
- Räntederivat (nivå 2)	1708	3 635
Summa skulder	1708	3 635

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna mellan perioderna.

Finansiella instrument i nivå 2.

Verkligt värde för räntederivat fastställs genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknade räntetakavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Övriga finansiella tillgångar och skulders verkliga värde överensstämmer med dess bokförda värde.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

4.1 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 22.

Uppskjutna skattefordringar

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

f

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts 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 inte är ett samarbetsarrangemang. Intresseföretag intas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

✗

Not 5 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Per produkt/tjänst				
Hysesintäkter	21 363	41 259	0	0
Intäkter produktion projekt- och exploateringsfastigheter	271 062	29 280	0	0
Tjänsteuppdrag	122 791	101 497	0	0
Summa	<u>415 216</u>	<u>172 036</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Per geografisk marknad				
Sverige	415 216	172 036	0	0
Summa	<u>415 216</u>	<u>172 036</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Hyresintäkter

<u>Koncernen</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyresintäkter	21 363	41 259
Summa	21 363	41 259

Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter från bostadshyreskontrakt. Dessa har inga slutdatum och löper tillsvidare med 3 månaders uppsägningstid från hyresgästens sida.

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter	0	154	0	0
Ränteintäkter från koncernföretag	3 524	0	678	0
Övriga finansiella intäkter	481	108	0	0
Total	<u>4 005</u>	<u>262</u>	<u>678</u>	<u>0</u>
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, bank	-13 367	-11 577	-4 217	0
Räntekostnader, koncernföretag	-511	0	-516	-61
Övriga räntekostnader	-4 777	-1 376	0	0
Övriga finansiella kostnader	-58	-819	0	0
Total	<u>-18 713</u>	<u>-13 772</u>	<u>-4 733</u>	<u>-61</u>

f

Not 8 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 2017-12-31 är följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt på årets resultat	-2 595	-435	0	0
Summa aktuell skatt	-2 595	-435	0	0
Uppskjuten skatt Uppkomsten och återföring av temporära skillnader	-38 876	-26 312	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	4 359	7 297	1 095	0
Summa uppskjuten skatt	-34 517	-19 015	1 095	0
Summa inkomstskatt	-37 112	-19 450	1 095	0

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesatsen i Sverige för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

Redovisad skatt i resultaträkning

Aktuell skatt på årets resultat	-2 595	-435	0	0
Uppskjuten skatt	-34 517	-19 015	-1 095	0

Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen

	-37 112	-19 450	-1 095	0
--	---------	---------	--------	---

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	286 595	830 672	2 748	78 930
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige 22 %	-63 051	-199 002	-605	0
Ej skattepliktiga intäkter	40 522	116 723	1 700	-78 930
Ej avdragsgilla kostnader	-5 106	-251	0	0
Ej aktiverade underskottsavdrag	-13 785	-3 326	0	0
Återförda aktiverade underskottsavdrag	-1 105	-1 632	0	0
Justering bedömning skattesats för sålda förvaltningsfastigheter	0	67 406	0	0
Resultat från intresseföretag	4 531	1 217	0	0
Övrigt	882	-585	0	0
Total skattekostnad	-37 112	-19 450	1 095	-78 930
Effektiv skattesats (%)	13,0	2,3	0,0	0,0

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 13 % (2,3 %). Ökningen 2017 orsakas av sålda förvaltningsfastigheter som påverkar effekterna av beräknad inkomstskatt i koncernen.

*

Uppskjuten inkomstskatt i koncernen är hänförlig till:

	Rapport över finansiell ställning <u>2017-12-31</u>	Resultat- räkning <u>2017</u>
Uppskjuten skatteskuld		
Förvaltningsfastigheter	-122 333	-38 876
Projekt och exploateringsfastigheter	-4 804	
Övrigt	-457	
Summa	-127 594	-38 876
Uppskjuten skattefordran		
Skattemässiga underskottsavdrag	28 116	6 527
Räntederivat	376	
Övrigt	751	-2 168
Summa	29 243	4 359
Uppskjuten skattekostnad		-34 517
Uppskjuten skatteskuld, netto	-98 351	



Not 9 Aktier i dotterföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org. nr.</u>	<u>Säte</u>
Slättö Projektutveckling AB	556994-4464	Stockholm
Slättö Förvaltning AB	556920-6724	Stockholm
MW Group AB	559142-7629	Stockholm

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Bokfört värde</u>
Slättö Projektutveckling AB	65,7	65,7	47 323	129 595
Slättö Förvaltning AB	78,0	78,0	390 002	90 510
MW Group AB	94,0	94,0	282	48 875
Summa				<u>268 980</u>

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	18 241	9 100
Kapitaltillskott	71 451	10 219
Återbetalt aktieägartillskott	1 875	2 260
Försäljning av andelar	0	-2 130
	-107	-1 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 460	18 241
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar		
-Uppskrivningar	139 920	0
-Nedskrivningar	37 993	139 920
	-393	0
Utgående redovisat värde	<u>268 980</u>	<u>158 161</u>

Not 10 Övriga intäkter

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Erhållna bidrag	878	0
Vidarefakturerade kostnader	166	0
Övriga rörelseintäkter	11 432	5 896
Summa	<u>12 476</u>	<u>5 896</u>

✍

Not 11 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Central administration				
Konsultarvoden koncernföretag	5 192	7 350	332	0
Övriga konsultkostnader	34 371	26 130	268	76
Revisionskostnader	3 212	4 144	317	59
Bankkostnader	589	1 398	0	0
Lokalkostnader	4 358	963	0	0
Personalkostnader	14 830	7 763	0	0
Övrigt	19 497	17 150	7	0
Summa centrala administration	<u>82 049</u>	<u>64 898</u>	<u>924</u>	<u>135</u>
Kostnader för utförda tjänster				
Övriga externa kostnader	2 560	8 149	0	0
Personalkostnader	119 758	93 689	0	0
Revisionskostnader	0	170	317	59
Summa kostnad för utförda tjänster	<u>122 318</u>	<u>102 008</u>	<u>317</u>	<u>59</u>
Revisionskostnader				
<i>Strawberry Audit</i>				
Revisionsuppdraget	109	59	109	59
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
	<u>109</u>	<u>59</u>	<u>109</u>	<u>59</u>
<i>Grant Thornton AB</i>				
Revisionsuppdraget	127	125	0	0
	<u>127</u>	<u>125</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	2 753	3 844	208	0
	<u>2 753</u>	<u>3 844</u>	<u>208</u>	<u>0</u>
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>				
Revisionsuppdraget	223	179	0	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	62	0	0
	<u>223</u>	<u>241</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa revisionskostnader	<u>3 212</u>	<u>4 269</u>	<u>317</u>	<u>59</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av koncernredovisningen och årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

f

Not 12 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat från fastighetsförsäljningar	107 418	467 437	0	0
Resultat från intresseföretag	20 598	-896	0	0
Resultat från försäljning koncernföretag	7 727	0	7 727	5 050
Resultat från upplösning av derivat vid försäljningar	0	-13 280	0	0
Resultat från försäljning av optioner	0	249	0	249
Summa	<u>135 743</u>	<u>453 510</u>	<u>7 727</u>	<u>5 299</u>

Not 13 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Banklån (rörlig ränta)	816 863	530 902
Derivatinstrument	1 474	938
Övriga skulder	46 645	0
Summa långfristiga skulder	<u>864 982</u>	<u>531 840</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Banklån (fast ränta)	0	0
Banklån (rörlig ränta)	1 129 533	607 720
Koncernföretag (fast ränta)	58 980	0
Derivatinstrument	234	2 697
Övrigt	51 016	3 012
Summa kortfristiga skulder	<u>1 239 763</u>	<u>613 429</u>
Lånebelopp	<u>2 104 745</u>	<u>1 145 269</u>

	<u>2016-12-31</u>	<u>Kassaflöde</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Omklassificering</u>	<u>2017-12-31</u>
Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter					
Långfristiga låneskulder	531 840	369 797	88 345	-125 000	864 982
Kortfristiga låneskulder	613 429	501 334		125 000	1 239 763
Totala skulder från finansieringsverksamheten	1 145 269	871 131	88 345	0	2 104 745

f

Not 14 Kassa och banktillgodohavanden

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Banktillgodohavanden och kassamedel	171 382	322 234	272	833
Summa	<u>171 382</u>	<u>322 234</u>	<u>272</u>	<u>833</u>

Not 15 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 557 458	1 680 816
Företagsinteckningar	5 000	0
Pantsatta dotterföretagsaktier	102 382	102 382
Pantsatta värdepapper	0	96
Spärrat bankkonto	0	50
Garantiåtaganden	152 855	0
Övrigt	10 591	0
Summa	<u>2 828 286</u>	<u>1 783 344</u>

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Momsfordran	3 637	2 401	0	0
Skattekonto	102	86	0	0
Skattefordran	510	340	0	0
Fordringar vid fastighetsförsäljningar	351 152	477 560	0	0
Övriga fordringar	11 785	31 656	7 604	1
Summa	<u>367 186</u>	<u>512 043</u>	<u>7 604</u>	<u>1</u>

Not 17 Goodwill

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	13 331	0
Årets aktiverade utgifter, inköp	0	13 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 331	13 331
Årets nedskrivningar	-29	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 302</u>	<u>13 331</u>

✍

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Momsskuld	13 385	6 228	0	0
Skatteskuld	4 069	0	0	0
Skuld avseende utdelning	46 102	0	0	0
Kortfristiga skulder till säljare	92 951	0	0	0
Kortfristigt lån	51 016	0	58 102	0
Övrigt	10 131	54 155	0	0
Summa	<u>217 654</u>	<u>60 383</u>	<u>58 102</u>	<u>0</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	440	480	0	0
Upplupna kostnader för revision	422	0	208	0
Upplupna konsultkostnader	9 022	395	157	130
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	18 269	0	0	0
Upplupna hyreskostnader	194	0	0	0
Upplupna driftskostnader	45 428	0	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	1 746	1 781	0	0
Övrigt	2 288	57 996	0	0
Summa	<u>77 809</u>	<u>60 652</u>	<u>365</u>	<u>130</u>

Not 20 Aktiekapital

	<u>Antal aktier</u>	<u>Aktiekapital (kr)</u>
Per 31 december 2016	50 000	50 000
Per 31 december 2017	50 000	50 000

Kvotvärdet är 1 kronor per aktie.

Slättö Invest AB:s registrerade aktiekapital består av totalt 50 000 aktier per 2017-12-31.

f

Not 21 Värdeförändring

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Orealiserad värdeförändring	210 756	274 071
Realiserad värdeförändring	0	147 082
Värdeförändring räntederivat	-679	-1 029
Summa värdeförändringar	<u>210 077</u>	<u>420 124</u>

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av Not 22 nedan.

Not 22 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående balans	1 600 223	1 712 793
Tillgångsförvärv	176 876	139 246
Investeringar	784 341	980 933
Avyttringar	0	-949 464
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	210 756	421 153
Omklassificeringar	0	-704 440
Redovisat värde per 31 december	<u>2 772 196</u>	<u>1 600 223</u>

Aktuella taxeringsvärden saknas på grund av pågående nyproduktioner.

Fastigheter ägda av Slättö IV AB

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därför som förvaltningsfastighet.

Slättö IV:s värderingsprocess innebär att Slättö IV har låtit ett externt värderingsinstitut, Nordier Property Advisors AB, att utföra marknadsvärderingar. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas att fastigheten är färdigbebyggd och att inflyttning har skett. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt två gånger om året, halvårsskiftet och vid årsskiftet.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

f

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 5-15 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

<u>Värderingsantaganden</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Antal värderingsobjekt	10	10
Värdetidpunkt	2017-12-31	2016-12-31
Inflationsantagande	2 %	1,8 - 2,0 %
Kalkylperiod	10 -15 år	5 år
Direktavkastning	3,85 - 4,50 %	3,85 - 4,15 %
Långsiktig vakans	0,4 %	0,7 %
Marknadshyra	1 870 - 2 370	1 834 - 2 957
DoUH-kostnader	412 kr/kvm	336 kr/kvm

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbara data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Huvudscenariot, marknadsvärde (tkr) 3 013 000

<u>Parameter</u>	<u>Förändring</u>	<u>Marknadsvärde (tkr)</u>	
Vakansgrad	+2 %	2 939 000	Ökad vakansgrad med 2 procentenheter
	-2 %	3 037 000	Minskad vakansgrad med 2 procentenheter
Hyra	+5 % initial	3 197 000	Ökad initial hyra med 5 %
	-5 % initial	2 831 000	Minskad initial hyra med 5 %
Drift- och underhållskostnader	+5 %	2 980 000	Ökad DoU med 5 %
	-5 %	3 055 000	Minskad DoU med 5 %
Direktavkastning	+0,25 %	2 850 000	Yielden +0,25 %
	-0,25 %	3 197 000	Yielden -0,25 %

<u>Parameter förändring i förhållande till</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultatförändring</u>	<u>Resultatförändring</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultatförändring</u>	<u>Resultatförändring(%)</u>
Vakansgrad	+2 %	-74 000	-2,46 %	-2 %	24 000	0,80 %
Hyra	+5 %	184 000	6,11 %	-5 % initial	-182 000	-6,04 %
Drift- och underhållskostnader	+5 %	-33 000	-1,10 %	-5 %	42 000	1,39 %
Direktavkastningskrav	+0,25 %	-163 000	-5,41 %	-0,25 %	184 000	6,11 %

f

Fastigheter ägda av Slättö Projektutveckling AB

Koncernens fastigheter i Evolv Industrifastigheter AB innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därför som förvaltningsfastighet. 2017 är första året som en värdering görs på samtliga förvaltningsfastigheter varav 75 % av förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde enligt extern värdering.

Slättö Projektutvecklings värderingsprocess innebär att Slättö Projektutveckling har låtit externa värderingsinstitut, CBRE Sweden AB, utföra marknadsvärderingar. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas att fastigheten är färdigbebyggd och att inflyttning har skett.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 5 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts enligt nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

f

Huvudscenariot, marknadsvärde (tkr) 87 465

<u>Parameter</u>	<u>Förändring</u>	<u>Marknadsvärde (tkr)</u>	
Vakansgrad	+2 %	86 865	Ökad vakansgrad med 2 procentenheter
	-2 %	88 665	Minskad vakansgrad med 2 procentenheter
Hyra	+5 % initial	93 465	Ökad initial hyra med 5 %
	-5 % initial	81 765	Minskad initial hyra med 5 %
Drift- och underhållskostnader	+5 %	86 765	Ökad DoU med 5 %
	-5 %	88 165	Minskad DoU med 5 %
Direktavkastning	+0,25 %	84 365	Yielden +0,25 %
	-0,25 %	91 265	Yielden -0,25 %

<u>Parameter förändring i förhållande till</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultatförändring</u>	<u>Resultatförändring</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultatförändring</u>	<u>Resultatförändring (%)</u>
Vakansgrad	+2 %	-600	-0,69 %	-2 %	1 200	1,37 %
Hyra	+5 % initial	6 000	6,86 %	-5 % initial	-5 700	-6,52 %
Drift- och underhållskostnader	+5 %	-700	-0,80 %	-5 %	700	0,80 %
Direktavkastningskrav	+0,25 %	-3 100	-3,54 %	-0,25 %	3 800	4,34 %

Not 23 Materiella anläggningstillgångar/inventarier

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden		
Investeringar	730	592
Försäljningar och uttrangeringar	233	89
Genom förvärv av dotterföretag	0	-74
	0	123
Utgående anskaffningsvärden	963	730
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Genom förvärv av dotterföretag	-291	-118
Årets avskrivningar	0	-19
	-170	-154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-461	-291
Utgående planenligt restvärde	502	439
Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:		
Central administration	67	154

f

Not 24 Finansiella instrument per kategori

2017-12-31

**Tillgångar värderade
till verkligt värde via
resultaträkningen**

Tillgångar i balansräkningen

	Låne- och kundfordringar	Summa
Långfristiga fordringar	80 905	80 905
Kundfordringar	33 365	33 365
Fordringar hos koncernföretag	32 326	32 326
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	118 801	118 801
Övriga kortfristiga fordringar	367 186	367 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 532	6 532
Likvida medel	171 382	171 382
Summa	810 497	810 497

Skulder i balansräkningen

	Övriga finansiella skulder	Summa
Långfristiga skulder till kreditinstitut	816 863	816 863
Övriga långfristiga skulder	46 645	46 645
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 129 533	1 129 533
Derivatinstrument		1 708
Leverantörsskulder	53 761	53 761
Förskott från kunder	1 953	1 953
Aktuella skatteskulder	6 127	6 127
Övriga kortfristiga skulder	217 654	217 654
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	55 282	55 282
Skulder till koncernföretag	58 980	58 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 809	77 809
Summa	2 466 315	2 466 315

2016-12-31

Tillgångar i balansräkningen

	Låne- och kundfordringar	Summa
Långfristiga fordringar	24 253	24 253
Kundfordringar	16 066	16 066
Fordringar hos koncernföretag	42 124	42 124
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	29 280	29 280
Övriga kortfristiga fordringar	512 043	512 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 640	5 640
Likvida medel	322 234	322 234
Summa	951 640	951 640

Skulder i balansräkningen

	Övriga finansiella skulder	Summa
Långfristiga skulder till kreditinstitut	530 902	530 902
Övriga långfristiga skulder	64 588	64 588
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	607 720	607 720
Derivatinstrument		3 635
Förskott från kunder	10	10
Leverantörsskulder	93 236	93 236
Övriga kortfristiga skulder	60 383	60 383
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	20 616	20 616
Summa	1 381 090	1 381 090

✱

Not 25 Uppskjuten inkomstskatt

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Uppskjutna skattefordringar och -skulder fördelas enligt följande:		
Uppskjutna skattefordringar:		
- Underskottsavdrag	28 116	12 217
- Räntederivat	376	799
- Aktiverade räntor		476
- Övrigt	751	199
Summa	29 243	13 691
Uppskjutna skatteskulder:		
- Förvaltningsfastigheter	122 333	84 865
- Räntederivat		
- Projekt- och exploateringsfastigheter	4 804	
- Övrigt	457	466
Summa	127 594	85 331
Uppskjutna skatteskulder (netto)	98 351	71 797

Not 26 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kundfordringar	33 365	16 066	0	0
Kundfordringar - netto	<u>33 365</u>	<u>16 066</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Per den 31 december 2017 uppgick fullgoda kundfordringar till 33 365 tkr (16 066 tkr) för koncernen.

Per den 31 december 2017 var kundfordringar uppgående till 238 tkr (0 tkr) förfallna och utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga för koncernen.

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

<u>tkr</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
1-30 dagar	32 649	16 066
31-60 dagar	0	0
> 61 dagar	238	0
Summa förfallna kundfordringar	32 887	16 066

Per den 31 december 2017 föreligger inget nedskrivningsbehov i Koncernen.

f

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror	97	192	0	0
Upplupna ränteintäkter	3 456	1	0	0
Förutbetalda leasingavgifter	139	0	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	448	0	0	0
Förutbetalda övriga kostnader	2 392	5 447	0	0
Summa	<u>6 532</u>	<u>5 640</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 28 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

f

Not 29 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Medelantalet anställda har varit följande:				
Kvinnor	102	13	0	0
Män	165	162	0	0
Koncernen totalt	<u>267</u>	<u>175</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	98 839	72 275	0	0
Sociala kostnader	32 420	19 976	0	0
(varav pensionskostnader)	816	2 997	0	0
Totalt	<u>131 259</u>	<u>95 248</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 161 (199) Tkr styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda har kostnadsförts enligt följande:

Styrelse och VD	2 079	1 522	0	0
Övriga anställda	96 760	70 753	0	0
Totalt	<u>98 839</u>	<u>72 275</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Könsfördelning i Koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2017 Antal på		2016 Antal på	
	<u>balansdagen</u>	<u>varav män</u>	<u>balansdagen</u>	<u>varav män</u>
Styrelseledamöter	9	7	8	7
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Koncern totalt	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>7</u>

4

Not 30 Upplysningar om transaktioner med närstående

Brofund Group AB äger 74,36 % av aktierna i Slättö Invest AB. Slättö Invest AB äger 78 % av Slättö Förvaltning AB och därmed har Brofund Group bestämmande inflytande över koncernen.

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer. Koncernen Slättö har beslutat om rutiner för definition av närstående parter, för hanteringen av transaktioner samt för att följa upp närståendeeftersättelser. Som närstående definieras:

- samtliga bolag inom koncernen
- samtliga bolag som ingår i den koncern där Brofund Group AB är yttersta moderföretag.
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 % av aktierna eller rösterna i bolaget.

Koncernredovisningen inkluderar följande dotterföretag:

<u>Namn</u>	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapitalandel (%)</u>
Slättö Projektutveckling AB	556994-4464	Stockholm, Sverige	65,7
Slättö Förvaltning AB	556920-6724	Stockholm, Sverige	78
MW Group AB	559142-7629	Stockholm, Sverige	94

<u>Transaktioner med närstående</u>	<u>Intäkter</u>	<u>Kostnader</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Skulder</u>
Brofund Group AB	-	-	-	58 860
Slättö Shared Service AB	-	332	-	-
Slättö Projektutveckling AB	-	-	42 307	-
Military Work i Sverige AB	-	-	1 275	-
Slättö Förvaltning AB	-	-	3 019	-

Not 31 Händelser efter rapportperiodens slut

Slättö Bostäder Invest 1 AB blev godkänd som alternativ investeringsfond hos Finansinspektionen 16 januari 2018.


Not 32 Vinstdisposition

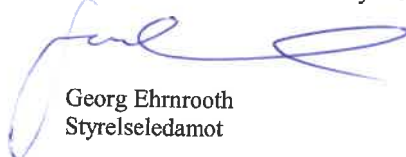
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:


Balanserade vinstmedel	23 930 041
Årets vinst	3 843 055
	<hr/>
	27 773 096
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	
	<hr/>
	27 773 096
	<hr/>
	27 773 096

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2018-05-14 för fastställelse.

Stockholm 2018-05-04


Johan Karlsson
Verkställande direktör och Styrelseledamot


Georg Ehrnrooth
Styrelseledamot


Gunnar Brock
Styrelseordförande och styrelseledamot


Mikael Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-14

Ernst & Young Aktieföretag


Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Invest AB, org.nr 556986-5453

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Invest AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 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 2017 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slättö Invest AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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. 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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 14 maj 2018

Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor