

Slättö Projektutveckling AB
Org nr 556994-4464

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÅKENSÅRET 2017

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultatet (tkr)	6
- koncernens rapport över finansiell ställning (tkr)	7
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital (tkr)	9
- koncernens rapport över kassaflöden (tkr)	10
- moderbolagets resultaträkning (tkr)	11
- moderbolagets balansräkning	12
- förändring av eget kapital, moderbolaget	14
- moderföretagets kassaflödesanalys (tkr)	15
- tilläggsupplysningar, koncernen och moderbolaget	16

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Slättö Projektutveckling AB ("Slättö PU") registrerades den 9 december 2014. Bolaget driver verksamhet inom två områden, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolagets affärsidé är att identifiera utvecklingspotential i befintliga fastigheter eller att genom relationer med kommuner och andra markägare skapa möjlighet att utveckla oexploaterade landområden. Från transaktionen har bolaget förmåga att utveckla råmark till nyckelfärdiga hem och mötesplatser.

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.

Under året har Slättö Projektutveckling AB köpt in tjänster som projektchefer och affärsutvecklare för att driva både pågående projekt och nya kommande projekt. Koncernen har en anställd.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

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

Årets resultat och finansiell ställning

Årets resultat uppgick till 89 304 tkr (443 169 tkr). Slättö Projektutveckling AB:s finansiella ställning påverkas av de investeringar som görs i koncernen. Finansieringen sker via av 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.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen har hittills utvecklats i enlighet med den strategi som togs fram för räkenskapsåret 2017. Styrelsen finner inte anledning att revidera målsättning och upplever heller inte några omvärldsfaktorer vilka medför annan riskexponering än tidigare.

Viktiga risker och osäkerheter i verksamheten

Koncernens verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultattillväxt även beakta riskfaktorena.

Kommersiella risker

De främsta riskerna i Slättö Projektutveckling AB:s verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad efterfrågan rörande bolagets utvecklingsprojekt.

Finansiella risker

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Koncernen är således beroende av banker och/eller kreditinstituts bedömning av koncernen för att nå kommersiell framgång på marknaden. Genom att sprida låneportföljens förfallotider jämt över tiden, blir också finansieringsrisken mindre. Ingen maximal kreditförfallotid per kredit är fastslagen. Kreditförfallotid är beroende av finansieringsbehovet.

Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Kontinuerlig uppföljning av ränterisken sker av företagsledning och styrelse.

Koncernen följer en finanspolicy för att minska riskerna.

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. Ansvaret 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 och med biträde av juridisk kompetens. Alla väsentliga investeringsbeslut fattas av styrelse.

- Prisutveckling

Prisfall under projekttiden gör att det finns risk att projekten blir svårsålda eller projektet olönsamt. Genom etappstarter innebär detta möjligheten till 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 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.

Miljöpåverkan

Slättö Projektutveckling AB:s verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön. Detta har tagit sig uttryck i utvecklande av ett hållbarhetsprogram samt vid val av leverantör för produktionen och vid val av produktionsmetod.

Egna aktier

Bolagets aktiekapital uppgår till 72 059 kr.

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 än tidigare.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Koncernen				
Intäkter	tkr	142 493	29 291	-
Rörelseresultat	tkr	94 082	444 369	-
Resultat före skatt	tkr	92 051	443 168	-
Balansomslutning	tkr	847 655	672 159	-
Soliditet	%	46,9	66,7	-
Avkastning på totalt kapital	%	12,2	65,9	-
Avkastning på eget kapital	%	23,2	98,9	-
Antal anställda	st	1	-	-
Antal lägenheter i produktion (bostadsrätter)	st	117	60	-
Försämningsgrad bostadsrätter i produktion	%	97	100	-
Moderbolaget				
Resultat före skatt	tkr	10 319	91 580	-32
Balansomslutning	tkr	394 381	223 445	2 913
Soliditet	%	48	41	23
Avkastning på totalt kapital	%	3	41	neg
Avkastning på eget kapital	%	5	99	neg
Antal anställda	st	1	-	-

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.

Förslag till disposition av vinst

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	29 978 181
Balanserad vinst	11 597 772
Årets vinst	10 319 419
	51 895 372

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs

51 895 372
51 895 372

Koncernens rapport över totalresultatet (tkr)	Not	2017	2016
Rörelsens intäkter			
Intäkter	5, 6	142 493	29 291
Produktions- och driftskostnader	7	-133 808	-28 741
Bruttoresultat		8 685	550
Central administration	9	-17 890	-2 739
Resultat från andelar i intresseföretag	10	14 613	-1 099
Resultat från fastighetsförsäljningar	10	88 674	447 657
Rörelseresultat		94 082	444 369
Finansiella intäkter	3, 11	472	150
Finansiella kostnader	3, 11	-11 416	-1 351
Resultat före värdeförändringar		83 138	443 168
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		8 913	0
Resultat före skatt		92 051	443 168
Aktuell skatt	12	-538	-12
Uppskjuten skatt	12	-2 209	13
Årets resultat		89 304	443 169
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat för året		<u>89 304</u>	<u>443 169</u>
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		30 070	222 318
Innehav utan bestämmande inflytande		59 234	220 851
Summa totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		30 070	222 318
Innehav utan bestämmande inflytande		59 234	220 851

Koncernens rapport över finansiell ställning (tkr)		Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	15		87 465	0
Summa materiella anläggningstillgångar			87 465	0
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag	13		339 092	5 580
Fordringar hos koncernföretag			0	28
Uppskjutna skattefordringar	12, 16		253	157
Summa finansiella anläggningstillgångar			426 810	5 765
Summa anläggningstillgångar			426 810	5 765
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Projekt- och exploateringsfastigheter	17		132 074	75 381
Kundfordringar	18, 19		11 325	0
Upparbetad ej fakturerad intäkt			118 801	29 280
Fordringar hos koncernföretag	18		32 325	38 002
Fordringar hos intresseföretag	18		21 261	0
Övriga kortfristiga fordringar	18, 20		86 564	499 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21		126	96
Pågående arbeten			0	1 202
Likvida medel	18, 22		18 369	22 572
Summa omsättningstillgångar			420 845	666 394
SUMMA TILLGÅNGAR			847 655	672 159

Koncernens rapport över finansiell ställning (tkr) Not		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	72	50
Övrigt tillskjutet kapital		30 028	50
Kapitalandelsfond		323	323
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		171 454	221 927
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		201 877	222 350
Innehav utan bestämmande inflytande		195 529	226 054
Summa eget kapital		397 406	448 404
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 24	72 300	138 675
Övriga långfristiga skulder	18	41 261	0
Skulder till koncernföretag	18	42 306	0
Uppskjuten skatteskuld		4 804	119
Summa långfristiga skulder		160 671	138 794
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 24	209 618	30 910
Förskott från kunder	18	631	0
Leverantörsskulder	18	12 734	5 393
Skulder till koncernföretag		0	336
Skatteskulder		1 162	0
Aktuella skatteskulder		0	35
Fakturerad ej upparbetad intäkt		3 517	20 616
Övriga kortfristiga skulder	18	53 955	23 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	7 962	4 421
Summa kortfristiga skulder		289 579	84 961
Summa skulder		450 250	223 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		847 655	672 159

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (tkr)

	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Kapital- andelsreserv	Balanserat resultat inkl. Innehav utan periodens bestämmande resultat	inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2016	23	50	50		-42	1 600	1 658
Årets resultat					222 319	220 851	443 170
Övrigt totalresultat för året		—	—	—	—	—	—
Summa totalresultat		0	0	0	222 319	220 851	443 170
Avsättning kapitalandelsreserv				323	-323		
Emissionskostnader					-28	17	-11
Aktieägartillskott						2 897	2 897
Nyemission						80	80
Förändring i andel av dotterföretag		—	—	—	—	610	610
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital				323	-351	3 604	3 576
Utgående balans per 31 december 2016		50	50	323	221 926	226 055	448 404
Omklassificering		-	-	-323	323	-	-
Ingående balans per 1 januari 2017		50	50	-	221 603	226 055	447 758
Årets resultat					30 070	59 234	89 304
Övrigt totalresultat för året		—	—	—	—	—	—
Summa totalresultat					30 070	59 234	89 304
Utdelning					-80 000	-89 600	-169 600
Aktieägartillskott							
Nyemission		22	29 978				30 000
Förändring av andel i dotterbolag					-542	-161	-703
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital			29 978		-80 542	-89 671	-140 235
Utgående balans per 31 december 2017		72	30 028	-	171 777	195 529	397 406

Koncernens rapport över kassaflöden (tkr)	2017	2016
Kassaflöden från den löpande verksamhet		
Rörelseresultat	94 082	444 369
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Realisationsresultat	1 979	-447 657
- Andel i intressebolags resultat	-14 613	1 099
- Förändring från majoritet och minoritet	-702	0
Betald ränta	-10 744	-1 351
Erhållen ränta	0	150
Betald inkomstskatt	0	210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	70 002	-3 180
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning av varulager	0	-1 202
Ökning/minskning av rörelsefordringar	325 959	-114 889
Ökning/minskning av rörelseskulder	-263 146	6 792
Summa förändring av rörelsekapital	62 813	-109 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 815	-112 479
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-78 551	-61 001
Förvärv av dotterbolag	-83 459	0
Avyttringar av dotterbolag	9 164	0
Förvärv av intresseföretag	6 271	-6 679
Avyttring av projekt- och exploateringsfastigheter	0	49 691
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 575	-17 989
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	28 576	3 627
Upptagna lån	181 491	148 923
Amortering av lån	-30 910	0
Utdelning till företagets aktieägare	-169 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 557	152 550
Periodens kassaflöde	-4 203	22 082
Likvida medel vid periodens början	22 572	490
Likvida medel vid årets slut	18 369	22 572

Moderbolagets resultaträkning (tkr)	Not	2017	2016
Nettoomsättning		0	0
Central administration	9	-13 537	-1 607
Summa rörelsens kostnader		-13 537	-1 607
Rörelseresultat		-13 537	-1 607
Resultat från andelar i koncernföretag	10	32 134	93 536
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 887	179
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 165	-528
		23 856	93 187
Resultat före skatt		10 319	91 580
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		<u>10 319</u>	<u>91 580</u>
Övrigt totalt resultat		0	0
Summa totalresultat för året		10 319	91 580

Moderbolagets balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	186 892	22 865
Andelar i intresseföretag		10 453	6 679
Summa anläggningstillgångar		197 345	29 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		117 859	125 221
Fordringar hos intresseföretag		12 545	0
Övriga kortfristiga fordringar	20	60 108	63 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	17	0
		190 529	188 279
Kassa och bank	22	6 507	5 623
Summa omsättningstillgångar		197 036	193 902
Summa tillgångar		394 381	223 446

Moderbolagets balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>	23		
Aktiekapital		72	50
Uppskrivningsfond		137 370	0
		137 442	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		29 978	0
Balanserad vinst		11 598	18
Årets resultat		10 319	91 580
		51 895	91 598
Summa eget kapital		189 337	91 648
Långfristiga skulder	26		
Övriga skulder till koncernföretag	26, 28	42 307	100 000
Övriga långfristiga skulder	26	25 798	18 013
Summa långfristiga skulder		68 105	118 013
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 576	188
Skulder till koncernföretag	26	0	277
Skulder till kreditinstitut	28	125 000	0
Övriga kortfristiga skulder		5 082	12 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	2 281	748
Summa kortfristiga skulder		136 939	13 785
Summa eget kapital och skulder		394 381	223 446

Förändring av eget kapital, moderbolaget

<u>Tkr</u>	<u>Not</u>	<u>Aktie-</u>	<u>Uppskrivnings-</u>	<u>Överkurs-</u>	<u>Balanserad</u>	<u>Årets</u>	<u>Summa eget</u>
		<u>kapital</u>	<u>fond</u>	<u>fond</u>	<u>vinst eller</u>	<u>resultat</u>	<u>kapital</u>
					<u>förlust</u>		
Ingående balans per 1 januari	23	50			18		68
Årets resultat						91 580	91 580
Erhållna aktieägartillskott							
Årets resultat							
Per den 31 december 2016		50	0	0	18	91 580	91 648
Resultatdisposition enligt årsstämma:							-
Utdelning					-80 000		-80 000
Nyemission		22		29 978			30 000
Balanseras i ny räkning					91 580	-91 580	
Överkursfond							
Erhållna aktieägartillskott							
Uppskrivningsfond			137 370				137 370
Årets resultat						10 319	10 319
Per den 31 december 2017		72	137 370	29 978	11 598	10 319	189 337

Villkorade aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott uppgående till 50 Tkr (50 Tkr)

Moderföretagets kassaflödesanalys (tkr)	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-13 537	-1 607
Erhållen ränta	0	179
Erlagd ränta	-8 909	-528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-22 446	-1 956
Förändring övriga kortfristiga fordringar	-4 022	-80 983
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder	-5 614	-1 631
Summa förändring av rörelse kapital	-9 636	-82 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32 082	-84 570
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Utdelning från dotterföretag	38 800	0
Förvärv av dotterföretag	-21 268	-28 021
Avyttring av dotterföretag	6 400	131
Förvärv av intresseföretag	-3 774	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20 158	-27 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	77 808	118 013
Nyemission	30 000	0
Utbetald Utdelning	-80 000	0
Amortering av lån	-15 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 808	118 013
Minskning/ökning likvida medel	884	5 553
Likvida medel vid årets ingång	5 623	70
Likvida medel vid årets slut	6 507	5 623

Tilläggsupplysningar, koncernen och moderbolaget

Not 1 Allmän information

Slättö Projektutveckling AB (moderföretaget) och dess dotterföretags (sammanslaget Koncernen) verksamhet är att köpa, förädla och avyttra fastigheter samt långsiktig fastighetsförvaltning.

Modurföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företaget har sitt säte i Stockholm med besöksadress Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm.

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

- Slättö Utvecklingsservice AB
- Slättö PU Holding AB
- Slättö PU 2 AB
- Slättö PU 4 AB
- Slättö PU 5 AB
- Slättö PU 6 AB
- Slättö PU 7 AB
- Slättö PU 10 Holding AB
- Slättö PU 11 AB
- Slättö PU 12 Holding AB
- Bolite i Uppsala AB
- Skanörs Fastighetsutveckling AB
- Evolv Industriefastigheter AB

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

Styrelsen har den 13 februari 2018 godkänt koncernredovisning avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2017 för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 12 mars 2018.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2 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.

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

KONCERN

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:

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 intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt 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 att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna, även om vissa förändringar på detaljnivå kommer att krävas.

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. Företaget agerar inte leasetagare utan endast leasgivare. För leasgivare 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 leasgivare.

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

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

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.

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 Finansiella instrument

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

2.4.1 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.

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 förvärfvas 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 interimisfordringar som utgör finansiella instrument.

Övriga finansiella skulder

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

2.4.2 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 utsläcks.

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.

2.4.3 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.

2.4.4 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.

2.5 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.

2.6 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 14 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 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.

2.8 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.

2.9 Aktiekapital

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

2.10 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.

2.11 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.

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.

2.12 Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

2.13 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 av Slättö PU:s färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skällig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter.

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

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

Nedskrivningar

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

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

2.14 Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter). Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställs.

2.15 Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Slättö PU:s projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att Slättö PU 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 successiv vinstavräkning.

Principen om successiv 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 korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering 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.

2.16 Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av projektfastigheter och exploateringsfastigheter som ej är föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen normalt i den period då bindande avtal om försäljning ingås.

2.17 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.

2.18 Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

2.19 Utdelningar

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

2.20 Kassaflödesanalys

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

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 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag 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.

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 vi aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå.

b) Kreditrisk

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

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

c) 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 än 5 år	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 4 och 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder	209 618	155 867	-	-	-

Per 31 december 2016 Mer än 5 år	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 4 och 5 år
Räntebärande skulder	42 250	145 967		

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)	59 980	88 325
	88 162	88 325

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, återbeta 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	365 485	172 597
Avgår likvida medel:	<u>-18 369</u>	<u>-22 527</u>
Summa	347 116	150 070
Totalt eget kapital	397 405	448 408
Skuldsättningsgrad	87,35 %*	33,47 %

*Ökning av skuldsättningsgraden under 2017 är främst en följd av ökad upplåning och högre upparbetsgrad i projekten som höjt total upplåning.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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 14.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Slättö Projektutveckling redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån lednings 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.

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 Intäkter fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Per produkt/tjänst				
Hysesintäkter	5 228	0	0	0
Intäkter bostadsrättsproduktion	137 265	29 280	0	0
Övriga intäkter	0	11	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Totalt	<u>142 493</u>	<u>29 291</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Per geografisk marknad				
Sverige	142 493	29 291	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Totalt	<u>142 493</u>	<u>29 291</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Hyresintäkter, koncernen

	Tkr bedömt helårsvärde
Bedömd hyresintäkt	
2018	6 052
2019-2022	24 209
2023	<u>6 052</u>
Summa	36 313
Vakanta objekt	0
Totalt	0

Samtliga kontrakt består av hyreskontrakt, vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresavtal ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid.

Not 7 Produktions-och driftskostnader fördelning

	Koncernen <u>2017</u>	<u>2016</u>
Per produkt/tjänst		
Driftskostnader	167	0
Fastighetsskatt	418	0
Produktionskostnader bostadsrätter	<u>133 223</u>	<u>28 741</u>
Totalt	133 808	28 741

Not 8 Ersättningar till anställda, m.m

	Koncernen <u>2017</u>	<u>2016</u>	Moderbolaget <u>2017</u>	<u>2016</u>
Löner och andra ersättningar	-745	0	-745	0
Sociala avgifter	-226	0	-226	0
Pensionskostnader- avgiftsbestämda planer	<u>-8</u>	<u>0</u>	<u>-8</u>	<u>0</u>
Summa ersättningar till anställda	-979	0	-979	0

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner och andra ersättningar 2017	Sociala kostnader 2017	Löner och andra ersättningar 2016	Sociala kostnader 2016
Styrelseledamöter samt verkställande direktör	67	16	0	0
Övriga anställda	<u>678</u>	<u>210</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Koncernen totalt	745	226	0	0

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Antal på balansdagen <u>2017</u>	Varav män <u>2017</u>	Antal på balansdagen <u>2016</u>	Varav män <u>2016</u>
Sverige	1	1	0	0
Koncernen totalt	1	1	0	0

Not 9 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lokalhyra	-624	0	-624	0
Övriga försäljningskostnader	-2 000	0	-2 000	0
Konsultarvoden koncernföretag	-2 824	0	-2 824	0
Övriga konsultkostnader	-6 773	-1 027	-5 134	-349
Revisionskostnader	-1 043	-407	-563	-415
Bankkostnader	-191	-1 305	-192	-814
Redovisningskostnader	-1 128	0	-850	-14
Personalkostnader	-991	0	-991	0
Övrigt	-2 316	0	-359	-15
Summa centrala administration	-17 890	-2 739	-13 537	-1 607
Revisionskostnader				
<i>Ernst & Young</i>				
- Revisionsuppdraget	-1 043	-407	-563	-415
- Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	-1 043	-407	-563	-415

I central administration ingår kostnader för revision och övriga bolagskostnader.

Not 10 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat från intresseföretag	14 613	-1 099	0	0
Resultat från fastighetsförsäljning	88 674	447 657	-6 666	49 536
Resultat från koncernföretag genom utdelning	0	0	38 800	44 000
Summa	<u>103 287</u>	<u>446 558</u>	<u>32 134</u>	<u>93 536</u>

Not 11 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Totala finansiella intäkter				
Ränteintäkter på fordringar till koncernföretag	0	0	1 887	179
Övriga finansiella intäkter	472	150	0	0
Totalt finansiella intäkter	472	150	1 887	179
Totala finansiella kostnader				
Räntekostnader, bank	-10 432	-991	-9 180	-516
Räntekostnader, övriga	-306	-360	-306	-12
Räntekostnader på skulder till koncernföretag	-673	0	-673	0
Övriga finansiella kostnader	-5	0	-6	0
Totalt finansiella kostnader	-11 416	-1 351	-10 165	-528
Summa finansiella poster- netto	<u>-10 944</u>	<u>-1 201</u>	<u>-8 278</u>	<u>-349</u>

Not 12 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuell skatt:				
Aktuell skatt på årets resultat	-538	-12	0	0
Summa aktuell skatt	-538	-12	0	0
Uppskjuten skatt				
Uppkomsten och återföring av temporära skillnader	-1 884	-108	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-325	121	0	0
Summa uppskjuten skatt	-2 209	13	0	0
Summa inkomstskatt	-2 747	1	0	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:

Resultat före skatt	92 051	443 168	10 319	91 580
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (22%)	-20 251	-97 497	-2 270	-20 148
Skatteeffekter av:				
Ej skattepliktiga intäkter	30 610	96 788	7 069	10 897
Ej avdragsgilla kostnader	0	-132	0	132
Ej aktiverade underskottsavdrag	-13 065	-374	-4 799	-430
Resultat från intresseföretag	0	1 217	0	0
Ej skattepliktig utdelning	0	0	0	9 680
Övrigt	-41	-1	0	-131
Skattekostnad	-2 747	1	0	0

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 3% (2,3%).

Not 13 Andelar i koncernföretag

Koncernredovisningen inkluderar följande dotterföretag:

NAMN	ORG.NR	SÄTE	ÄGARANDEL (%)
Direkt ägda			
Slättö Utvecklingsservice AB	556994-4464	Stockholm	100
Slättö PU Holding AB	559055-3151	Stockholm	80
Slättö PU 2 AB	559003-4285	Stockholm	100
Slättö PU 4 AB	559067-1938	Stockholm	80
Slättö PU 5 AB	559067-1961	Stockholm	80
Slättö PU 6 AB	559067-1953	Stockholm	80
Slättö PU 7 AB	559067-1987	Stockholm	80
Slättö PU 10 Holding AB	559103-6511	Stockholm	100
Slättö PU 11 AB	559107-2748	Stockholm	100
Slättö PU 12 Holding AB	559112-6197	Stockholm	100
Bolite i Uppsala AB	556985-9720	Stockholm	100
Skanörs Fastighets Utveckling AB	559008-8406	Stockholm	70
Bolite i Uppsala AB	556985-9720	Stockholm	100
Evolv Industrifastigheter AB	559091-7331	Stockholm	51
Indirekt ägda			
Slättö PU 1 AB	559026-7901	Stockholm	55
Inre Hamnen Bostäder 1 AB	559026-7919	Stockholm	80
Inre Hamnen Bostäder 2 AB	559026-7927	Stockholm	100
Slättö PU 10 AB	559077-0896	Stockholm	60
Bromsten Gunhild 1 AB	559103-6560	Stockholm	60
Bromsten Gunhild 2 AB	559104-4549	Stockholm	60
Bromsten 1 AB	559103-6479	Stockholm	60
Bromsten 2 AB	559104-4465	Stockholm	60
Fastighetspartner Bromsten AB	556356-5810	Stockholm	60
Slagsta Utveckling 1 AB	559015-9991	Stockholm	100
Torghusen Uppsala AB	559112-6205	Stockholm	100
Torghusen Uppsala 1 AB	559118-9294	Stockholm	100
Skanörs Fastighetsutveckling Byggnads AB	559014-3821	Stockholm	70

	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärde	22 865	2 605
Inköp	29 435	34 592
Kapitaltillskott	46	1 700
Uppskrivning av andelar	137 370	0
Avyttringar	-2 824	-16 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 892	22 865

Not 14 Uppskrivningsfond

	Moderbolaget 2017	2016
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättning till uppskrivningsfonden	137 370	0
Utgående balans	137 370	0

Dottebolaget Slättö PU Holding AB har skrivits upp till det koncernmässiga värdet hänförligt till majoriteten.

Not 15 Förvaltningsfastigheter

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 och 75 % av förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde.

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 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 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:

	Koncernen <u>2017</u>	<u>2016</u>
Tillgångsförvärv	78 552	0
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkning	8 913	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 465	0

Huvudscenariot, marknadsvärde (tkr) 87 465

Parameter förändring i förhållande	Förändring	Resultatförändring	Resultatförändring	Förändring	Resultatförändring	Resultatförändring (%)
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%

Parameter	Förändring	Marknadsvärde (tkr)	
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%

Not 16 Uppskjuten inkomstskatt, koncernen

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Uppskjutna skattefordringar och skulder fördelas enligt följande:		
Uppskjutna skattefordringar:		
- Underskottsavdrag	253	121
- Projekt och exploateringsfastigheter		36
Summa	253	157
Uppskjutna skatteskulder:		
- Projekt- och exploateringsfastigheter		-119
- Förvaltningsfastigheter	2 043	
- Övrigt	2 761	
Summa	4 804	-119
Uppskjutna skatteskulder (netto)	4 551	38
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:		
Ingående balans	38	
Redovisning i resultaträkningen	2 209	13
Övrigt	2 304	25
Utgående balans	4 551	38
Förändring i uppskjutna skattefordringar och -skulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:		
Uppskjutna skattefordringar		
Ingående balans	157	
Underskottsavdrag	149	121
Återföring underskottsavdrag	-53	
Övrigt		36
Utgående balans	253	157
Uppskjutna skatteskulder		
Ingående balans	-119	
Förvaltningsfastigheter	2 043	
Uppskjuten skatt på upparbetad ej fakturerade intäkter	119	-119
Övrigt	2 761	
Utgående balans	4 804	-119

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernen redovisade inte uppskjutna skattefordringar uppgående till 5 681 tkr (6 365 tkr,), avseende förluster uppgående till 25 825 tkr (28 750 tkr,), som kan utnyttjas mot framtida beskattningsbar vinst.

Not 17 Projekt - och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående balans	75 381	0	0	0
Tillgångsförvärv	0	21 520	0	0
Investeringar	104 636	53 861	0	0
Avyttringar	-47 943	0	0	0
			—	—
Redovisat värde per 31 december	132 074	75 381	0	0

Not 18 Finansiella instrument per kategori

2017-12-31

**Tillgångar värderade
till verkligt värde via
resultaträkningen**

Tillgångar i balansräkningen

	Låne- och kundfordringar	Summa
Kundfordringar	11 325	11 325
Fordringar hos koncernföretag	32 325	32 325
Fordringar hos intresseföretag	21 261	21 261
Övriga kortfristiga fordringar	86 564	86 564
Likvida medel	18 369	18 369
	—	—
Summa	169 844	169 844

Skulder i balansräkningen

	Övriga finansiella skulder	
Förskott från kunder	631	631
Skulder till kreditinstitut	281 918	281 918
Övriga långfristiga skulder	41 261	41 261
Leverantörsskulder	12 734	12 734
Skulder till koncernföretag	42 306	42 306
Övriga kortfristiga skulder	53 955	53 955
	—	—
Summa	432 805	432 805

2016-12-31

Tillgångar i balansräkningen

	Låne- och kundfordringar	
Fordringar hos koncernföretag	38 002	38 002
Övriga kortfristiga fordringar	499 861	499 861
Likvida medel	22 572	22 572
	—	—
Summa	560 435	560 435

Skulder i balansräkningen

	Övriga finansiella skulder	
Skulder till kreditinstitut	30 910	30 910
Leverantörsskulder	5 393	5 393
Skulder till koncernföretag	336	336
Övriga kortfristiga skulder	23 250	23 250
	—	—
Summa	59 889	59 889

Not 19 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kundfordringar	11 325	0	0	0
	<u> </u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Kundfordringar - netto	<u>11 325</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>tkr</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
1-30 dagar	10 632	0
31-60 dagar	0	0
> 61 dagar	<u>225</u>	<u>0</u>
Summa förfallna kundfordringar	10 857	0

Per den 31 december 2017 föreligger inget nedskrivningsbehov i Koncernen.

Not 20 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sålda projekt- och exploateringsfastigheter	82 644	477 560	59 725	63 058
Övriga fordringar	3 920	22 301	383	0
Totalt	<u>86 564</u>	<u>499 861</u>	<u>60 108</u>	<u>63 058</u>

Not 21 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 hyreskostnader lokal	0	0	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	1	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	112	79	9	0
Övriga poster	14	16	8	0
Totalt	<u>126</u>	<u>96</u>	<u>17</u>	<u>0</u>

Not 22 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Banktillgodohavanden	18 369	22 572	6 507	5 623
Summa	<u>18 369</u>	<u>22 572</u>	<u>6 507</u>	<u>5 623</u>

Not 23 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	<u>Antal aktier (tusental)</u>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Summa</u>
Per 31 december 2016	50	50	50	100
Nyemission	22	22		22
Per 31 december 2017	72	72	50	122

Aktiekapitalet består av 72 059 aktier med kvotvärdet 1 kr. Aktierna har ett röstvärde på 1 röst/aktie. Alla aktier som emitterats av moderbolaget är till fullo betalda.

Not 24 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banklån, rörlig ränta	0	138 675	0	100 000
Övriga skulder, ägare, fast ränta	83 567	0	68 103	0
Byggnadskreditiv, rörlig ränta	72 300	0	0	0
Totalt	155 867	138 675	68 103	100 000

Förändringar av skulder hänförligt till
finansieringsverksamheten

	<u>2016-12-31</u>	<u>Kassaflöde</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Omklassificering</u>	<u>2017-12-31</u>
Långfristiga låneskulder	138 675	142 192		-125 000	155 867
Kortfristiga låneskulder	30 910	53 708		125 000	209 618
Totala skulder från finansieringsverksamheten	169 585	195 900	0	0	365 485

Not 25 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>
Förutbetalda hyror	0	3	0	0
Upplupna semesterlöner	77	0	77	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	24	0	24	0
Övriga upplupna kostnader	7 861	4 418	2 180	748
Totalt	7 962	4 421	2 281	748

Not 26 Närstående

Brofund Group AB äger 74,36% av aktierna i Slättö Invest AB. Slättö Invest AB äger 65,68% av Slättö Projektutveckling AB. Därmed har Brofund Group AB bestämmande inflytande över koncernen. Andra närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen, dvs. styrelsen och företagsledningen, samt dess familjemedlemmar.

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 närståendeaftal. 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.

Följande transaktioner har skett med närstående:

<u>Transaktioner med närstående</u>	<u>Intäkter</u>	<u>Kostnader</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Skulder</u>
Slättö Förvaltning		-665		
Slättö Shared Services AB		-2 479	32 325	
Slättö Invest AB				42 306
Slättö Projektutveckling AB	1 494	-673	117 859	
Slättö Utvecklingsservice AB		-5		5
Slättö PU 2 AB		-126		4 838
Slättö PU 4 AB		-66		4 811
Slättö PU 5 AB		-34		2 786
Slättö PU 6		-29		5 783
Slättö PU 7 AB		-25		2 199
Slättö PU 10 AB		-739		47 137
Bolite I Uppsala AB		-182		29 584
Skanörs Fastighetsutveckling AB		-143		8 220
Slättö PU 11 AB		-49		3 796
Slättö PU 12 Holding AB		-96		8 700
Summa	1 494	-5 311	150 184	160 165
Eliminerat i koncernen	-1 494	1 494	-117 859	-117 859

Moderbolaget
2017-12-31 2016-12-31

Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

Moderbolaget

Inköp	%	25	8
Försäljning	%	0	0
		—	—

Not 27 Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Not 28 Ställda säkerheter & eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	360 263	141 510	125 000	110 000
Företagsinteckning	5 000	5 000	5 000	5 000
Totalt ställda säkerheter	365 263	146 510	130 000	115 000
Eventualförpliktelser				
Eventualförpliktelser	0	0	0	0
Totalt eventualförpliktelser	0	0	0	0

Not 29 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	29 978 181
Balanserade vinst	11 597 772
Årets vinst	10 319 419
	<u>51 895 372</u>
	51 895 372

Styrelsen föreslår att vinstmedlem disponeras så att

i ny räkning överförs	51 895 372
	<u>51 895 372</u>

Koncernens och moderföretagets resultat- och balansräkningar räkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2018-03-12 för fastställelse.

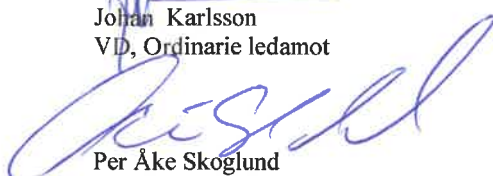
Stockholm 2018-03-09



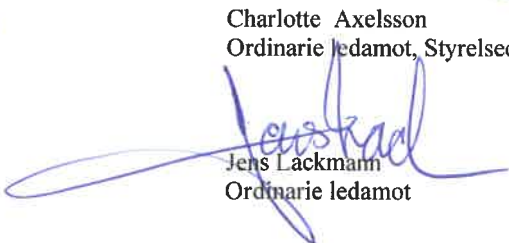
Johan Karlsson
VD, Ordinarie ledamot



Charlotte Axelsson
Ordinarie ledamot, Styrelseordförande



Per Åke Skoglund
Ordinarie ledamot



Jens Lackmann
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-12.



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Projektutveckling AB, org.nr 556994-4464

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12 mars 2018



Mikael Jkonen
Auktoriserad revisor