

Byggn.
A. J. Ahlström ESTABL. 1851

HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING 2014



DET HÄR ÄR KONCERNEN BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM HOLDING AB(PUBL)

INNEHÅLL	SID.
Styrelseordförande har ordet	2
Vd har ordet	4
Verksamhetens fyra ben	6
Röster från berget	18
Fastighetsutveckling	22
Bostadsrätter	23
Marknad	24
Fastighetsförteckning	26
Företagets historia	28
Förvaltningsberättelse	30
Bolagsstyrningsrapport	36
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	45
Revisionsberättelse	62
Nyckeltal	63

VISION

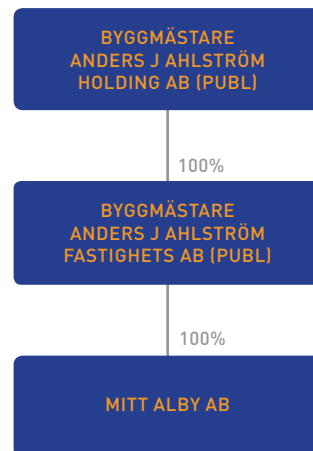
Att vara Sveriges ledande socialt orienterade fastighetsbolag som genom ett stort engagemang och ett innovativt och långsiktigt synsätt skapar en win-win-win-situation för såväl boende och ägare som samhälle.

DEVIS

Innovation, engagemang, samarbete.

Koncernen består av moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan kallat AJA Holding) och dess helägda dotterbolag Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) (nedan kallat AJA Fastighets), som i sin tur äger 100 % av aktierna i Mitt Alby AB (nedan kallat Mitt Alby). Mitt Alby äger och förvaltar en fastighet, med nästan uteslutande bostäder, på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län.

Genom att tänka innovativt, samarbeta med lokala organisationer, entreprenörer, företag och boende minskar vi avståndet mellan boende och ägare. Målet med vårt arbete är att bidra till att människor trivs och känner sig stolta över området de bor och verkar i. En innovativ och lyhörd värd får nöjdare boende vilket ökar värdet på fastigheterna. En utveckling som alla vinner på.



Koncernstruktur

STYRELSEORDFÖRANDE HAR ORDET



Mikael Ahlström, styrelseordförande

Bäste aktieägare eller annan intressent!

Förra året avslutade jag mitt ordförandeinlägg med "May the Force be with us". The Force har på ett betydande sätt varit med oss. Det gångna året har utvecklats väldigt väl enligt plan. Tack vare en mycket god insats från den tidigare ägaren av våra hyreshus, AB Botkyrkabyggen, så hann vi bygga upp vår egen organisation avseende förvaltningen av husen och området. Det innebär att vi den första april kunde ta över driften fullt ut.

Vad som är väldigt glädjande är att vi lyckats attrahera många mycket duktiga medarbetare som alla arbetar på bolagets kontor, beläget i bottenplanet i ett av husen. Vi byggde ihop en lokal och en mindre lägenhet och har nu en attraktiv och effektiv arbetsplats med korta beslutsvägar. Våra olika medarbetare, som tillsammans behärskar 15 olika språk, bollar snabbt information mellan varandra.

Deras djupa kunskap om området gör att vi snabbt kan avhjälpa eventuella fel och brister som uppstår. Vi kan med andra ord kvickt "serva" våra kunder.

Det är också glädjande att flera av våra medarbetare sållade sig till de av oss som i slutet av året tecknade nya aktier i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ). Marknadsnoteringen av våra aktier på Nasdaq First North var onekligen en milstolpe i vårt nygamla bolag. Ett stort tack till alla investerare som, förutom som sagt flera av våra medarbetare, satsade betydande medel i vår verksamhet.

Vi har egentligen enbart haft två motgångar under året. Vi var för optimistiska rörande hur väl vi skulle hantera de system vi installerat för att sköta vår ekonomiska förvaltning. Speciellt interaktionen mellan och handhavandet av våra förvaltningsekonomiska, molnbaserade system har inte fungerat enligt plan, vilket har lett till högre kostnader än beräknat.

Den andra motgången var att vi med stort engagemang från styrelse, ledning och externa konsulter deltog i en markanvisningstävlan som Botkyrka kommun utlyste. Vi bidrog med, i vårt naturligtvis mycket subjektiva tycke, ett utomordentligt förslag, som innebar att Botkyrka skulle få sin första skykrapa. Dessutom, då den skulle ligga uppe på berget, skulle den högsta våningen på 24 våningshuset ligga på över 30 våningsplan räknat från E4:an som går runt vårt område (se bild i kapitel Fastighetsutveckling på sidan 22). Vi hade dessutom planerat att en större del av det nybyggda området skulle bli hyresrätter och en mindre



För våra hyresrätter tror vi att det går att utveckla serviceutbudet och vi hoppas att vi under de närmsta åren skall

kunna utveckla flera nya tjänster som våra hyresgäster kan finna nytta och nöje av att använda. En del av tjänsterna kommer vara gratis andra blir betaltjänster



Det är ju egentligen ett oerhört bekvämt sätt att bo. Går något sönder ringer man värden. Vill man ha nya tapeter ringer man värden. Mycket ingår i den hyra man som boende betalar, men självfallet är det så att om man som hyresgäst vill ha en helrenoverad lägenhet så får man också vara beredd att acceptera en högre hyra.

del bostadsrätter. Tyvärr valde kommunen att utse ett förslag med uteslutande bostadsrätter, varav många med relativt liten boyta, till vinnare.

Nu hänger vi inte läpp – bara lite... – och satsar på att komma igen på ett eller annat sätt.

Under många år, speciellt i storstadsområden, så har diskussioner om ombildningar till bostadsrätter stått högt på agendan, både politiskt och kommersiellt. Vi är i allra högsta grad för att det bör finnas ett antal olika upplåtelseformer för bostäder och ämnar själva ombilda maximalt 10% av våra bostäder till bostadsrätter eller annan ägandeform (se kapitlet Ombildning till bostadsrätter för ytterligare information). Dock tror vi att man skulle kunna utveckla hyresformen betydligt. Det är ju egentligen ett oerhört bekvämt sätt att bo. Går något sönder ringer man värden. Vill man ha nya tapeter ringer man värden. Mycket ingår i den hyra man som boende betalar, men självfallet är det så att om man som hyresgäst vill ha en helrenoverad lägenhet så får man också vara beredd att acceptera en högre hyra.

För våra hyresrätter tror vi att det går att utveckla servicebudet och vi hoppas att vi under de närmsta åren skall kunna utveckla flera nya tjänster som våra hyresgäster kan finna nytta och nöje av att använda. En del av tjänsterna kommer vara gratis andra blir betaltjänster.

Förutom att skapa nya tjänster måste vi även bli bättre på det vi redan idag gör. Som Mattias Tegefjord berättar om i sitt "Vd har ordet" inlägg på nästa sida har vi på kort tid förbättrat städningen i och utanför husen. Vi har också ökat tryggheten. Naturligtvis skall vi dock bli än duktigare. Även om vi på kort tid förbättrat bo-upplevelsen för vår hyresgäster så ligger vi långt efter en del stora, etablerade, innerstadshyresvärdar. Det är dessa vi långsiktigt skall börja nosa i hämlarna.

Det är också glädjande när man kan göra en skillnad som värd och skapa ett markant bättre liv för våra hyresgäster - jag tänker närmast på vårt amnestiprojekt. En del av våra boende lever i andra hand hos oss. Flera gör det illegalt och i en del fall får de betala en överhyra till kontraktssnehavaren. Många som hyr illegalt vågar ej heller anmäla defekter i lägenheten, vilket på sikt kan skada andra lägenheter och tom själva huset. En del av den illegala andrahandsuthyrningen skapar problem för andra boende

och ökad otrygghet kan bli följden. Under hösten 2014 genomförde vi ett amnestiprojekt för att ge illegala andrahandshyresgäster en chans att få ett förstahandskontrakt. Läs Asma Elnasseris berättelse på sid 20.

De närmsta åren kommer att karaktäriseras av ett målinriktat arbete för att skapa och starta implementeringen av en plan för hur vi på ett intelligent sätt, för de boende, företaget och dess investerare, skall kunna renovera våra bostadshus. Dessutom kommer vi behöva lägga ner tid och resurser för att kunna utveckla de byggrätter som vi har på området. Det skall bli spännande att se vad alla kreativa krafter förmår att skapa.

Vi är mycket glada och stolta för den fina respons vi fått från boende och andra intressenter rörande vårt sociala samt kommunikativa arbete. Läs gärna mer om det i rapporten (se kapitlet Verksamhetens fyra ben på sidan 6).

Så långt arbetet på och kring Albyberget. AJA Holding tittar även på nya områden för koncernen. Det kan gälla nya fastigheter inom miljonprogrammet. Det kan också röra sig om andra fastighets- och byggrelaterade områden. Så länge nya aktiviteter eller förvärv stödjer eller korsbefruktar vår kärnaffär – kompetensmässigt, finansiellt, eller varför inte både och – samt samtidigt skapar värde som enskild affär, kan vi vara beredda att utveckla dessa.

Hör av Dig om Du har frågor om vår verksamhet eller har bostadsfastigheter eller ett företag som Du tror vi skulle vara en bra ägare till och som skulle passa in hos oss. Vi lovar Dig att hantera Din förfrågan konfidentiellt, snabbt och effektivt. Skicka ett mail till undertecknad eller Mattias Tegefjord, företagets Vd.

Dessutom, bor Du i något av våra hus och har någon god idé hur vi skulle kunna förbättra vårt arbete så hör gärna av Dig.

Ett stort tack till alla hyresgäster, medarbetare, ägare, finansierare samt leverantörer av olika slag som gör att bolaget kan fortsätta utvecklas väl som ett samhällsorienterat, innovativt företag. TACK!

Med vänliga hälsningar,
Mikael Ahlström
Styrelsens ordförande

VD HAR ORDET

Startskottet

För knappt ett år sedan, den första april, öppnade vi vårt kontor i tillfälliga lokaler i en kvarterslokal på Albyberget. Det var kallt ute och dåligt med värme i kvarterslokalen eftersom ytterdörren hela tiden öppnades. Alla utom en Miljövård var nya på jobbet. Vi hade ingen stabil tillgång till internet och inga kontorsmöbler utan endast fällstolar och enkla fällbara bord. Inte heller hade vi något kundcenter utan hyresgästerna fick sitta på rad längs väggen i kvarterslokalen i väntan på att få hjälp med sina ärenden. Trots denna smått kaotiska situation så upplever vi att vi togs emot med öppna armar och stor värme från alla. Vi fick både chokladaskar, blommor och hembakta sockerkakor tillsammans med många värmmande och välkomnande ord från de som besökte oss. Detta gav oss på Mitt Alby stor glädje och mycket energi att fortsätta med att göra allt vi kunde för att våra hyresgäster skulle få bra bostäder med bra service. Vi kommer alltid att minnas den tiden och tackar alla boende för det härliga välkommandet!

Att själv dagligen få vara ute i vårt kundcenter och möta våra hyresgäster ger mig energi.

Närkontakten med de boende ger känslan att vara en del av deras liv och det känns bra att kunna påverka människors tillvaro positivt genom att leverera bra service och ett trivsamt boende

Första året med egen förvaltning

Tiden har gått fort och nu har vi varit på plats i Alby i snart ett år. Jag älskar pionjärandan som råder på vårt kontor, med glada, kunniga och motiverade kollegor som gemensamt gör sitt yttersta för att åstadkomma någonting riktigt bra för våra hyresgäster. Verksamheten har kommit igång på ett bra sätt, tycker vi själva i alla fall. Vi har god stämning och arbetsglädje bland personalen och jag upplever att de flesta boende uppskattar det arbete som utförs. Att själv dagligen få vara ute i vårt kundcenter och möta våra hyresgäster ger mig energi. Närkontakten med de boende ger känslan att vara en del av deras liv och det känns bra att kunna påverka människors tillvaro positivt genom att leverera bra service och ett trivsamt boende.



Mattias Tegefjord, vd

Vi får ofta höra från våra hyresgäster att städning och utemiljö blivit mycket bättre sedan vi tog över och att vi är snabbt på plats för att åtgärda de fel som anmälts till oss. Det är verkligen roligt att höra. Vi lutar oss dock inte nöjda tillbaka utan satsar nu ordentligt på att utveckla såväl områdets utemiljö, som byggnaderna invändigt och den service vi levererar ytterligare. Kundmätningen som gjordes i november gav oss glädjande feedback på många olika områden. Hela 70 % av alla betygsatta frågor fick nu högre poäng än vid mätningen som gjordes månaden innan vi tog över förvaltningen våren 2014. Särskilt bra bekräftelse fick vi på ett av våra fokusområden, nämligen städning. Betyget för städning i utemiljön blev hela 30 % bättre än våren 2014 och städning i källare och trapphus ökade med 25 % respektive 22 %. En riktigt bra bekräftelse på att våra satsningar gett en tydlig påverkan på människors tillvaro! Undersökningen pekade dock även tydligt ut vad vi behöver förbättra och detta går vi nu vidare med i en handlingsplan med målet att ge ännu nöjdare hyresgäster nästa gång vi mäter. Jag är mycket tacksam för att så många boende tagit sig tid att fylla i enkäten och ge oss kunskap om vad de är nöjda med och vad de är missnöjda med så att vi kan bli bättre.



Jag älskar pionjärandan som råder på vårt kontor, med glada, kunniga och motiverade kollegor som gemensamt gör sitt yttersta för att åstadkomma någonting riktigt bra för våra hyresgäster.

En rolig händelse som inträffade i höstas var att artisten Douglas León, mer känd som Dogge Doggelito, spelade in en musikvideo på taket till ett av våra hus (med vår tillåtelse). Douglas är uppväxt på Albyberget i ett av våra hus och hans mamma bor där än idag. Jag tycker att det är härligt att han återvänder till sin barndoms gator och lyfter fram förorten med sin musik.

Ekonomi

Hyresintäkterna blev 98,0 Mkr och efter avdrag av fastighetskostnader om 37,7 mkr blev driftnettot 60,3 mkr vilket ger en överskottsgrad om 61,5 %. Värt att nämna är dock att rörelsen under året har belastats med jämförelsestörande kostnader kopplade till uppstart av verksamheten. Vakansgraden är vid årets slut mycket låg. Efterfrågan på bostäder och p-platser är fortsatt god och under perioden har bostadskön växt.

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna uppgick till 287,7 mkr. Fastigheterna är redovisade som förvaltningsfastigheter om 1020 mkr inkluderat befintliga byggrätter. Inga försäljningar genomfördes under året.

Akkumulerat totalresultat 2014 är 221,1 mkr. Förutom värdeförändringar tillkommer för totalresultatet positiv effekt av fortsatt låga och sjunkande marknadsräntor. Exkluderat värdeförändringar på fastighet och räntederivat är totalresultatet från verksamheten enligt plan och för helåret 12,2 mkr.

Likvida medel uppgick till 145,3 mkr. Anledningen till denna stora kassa är att 2 000 000 nya B-aktier emitterades på en kurs om 58 kr per aktie och 116 mkr tillfördes då bolagets kassa före emissionskostnader. Det egna kapitalet uppgick per årsskiftet till 437,8 mkr vilket motsvarar en synlig soliditet om 37,1 %.

Fritt kassaflöde för koncernen uppgick till 24,8 mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten var -12,2 mkr och finansieringsverksamheten bidrog med ett kassaflöde om 103,9 mkr. Nettoskulden uppgick till 498,8 mkr.

Marknadsnotering

Den 22 december 2014 marknadsnoterades koncernmoderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) på Nasdaq First North. Det blev crescendo för ett oerhört intensivt första år med egen förvaltning. Det kändes härligt att tillsammans med vår styrelseordförande få ringa i klockan på Nasdaq och öppna handeln. Att bli mer publika ställer naturligtvis högre krav på

verksamheten men det förbättrar samtidigt möjligheten att nå ut till marknaden med våra budskap och det underlättar mycket för oss vid behov av finansiering vid framtida förvärv.

Fortsatt utveckling av Albyberget

Under 2015 kommer flera spännande projekt att dras igång. Vi inleder nu planeringen av kommande renovering av befintliga lägenheter och vi kommer även aktivt att försöka tillföra fler bostäder på Albyberget.

Förvärv

Koncernens fokus är idag att äga, förvalta och utveckla fastigheter byggda under miljonprogrammet. Vår avsikt är att över tid bygga upp ett större bestånd av hyresrätter och vi kommer under 2015 att aktivt söka efter ytterligare bostadsfastigheter att förvärva, primärt sådana som byggts inom miljonprogrammet i södra Storstockholm.

Jag ser fram mot ett riktigt spännande och händelserikt 2015!

Med vänliga hälsningar,
Mattias Tegefjord,
Verkställande Direktör

VERKSAMHETENS

VERKSAMHETEN I BÅDE koncernen som helhet och i Mitt Alby, bygger på att kompetensen utvecklas kontinuerligt. Det är en process i vilken fyra distinkta områden i nuläget har identifierats, Mitt Alby kallar dem verksamhetens fyra ben. Vägledande för varje område är en strävan efter att vara innovativa och att hitta nya lösningar på gamla problem. Det handlar inte så mycket om att uppfinna hjulet, som att ta tillvara på den kunskap som finns hos boende och andra aktörer och tillämpa dessa i den egna verksamheten.

1.

Kommunikation

En av grunderna till att kunna vara en stark samhällsaktör och en engagerad fastighetsägare är att etablera en fungerande dialog mellan alla delar av verksamheten, de boende, kommunen, alla föreningar och andra samhällsaktörer som agerar i och omkring det egna närområdet. Som ägare och förvaltare ämnar vi vara lyhörda vad gäller de boendes önskemål, tankar och frågor. Som nyetablerat fastighetsbolag är det viktigt att lära känna boende och lokala aktörer för att förstå området och kunna vara med att verka för en positiv samhällsutveckling.

2.

Förvaltning

Mitt Albys företagskultur präglas av korta beslutsvägar, öppenhet och ett obyråkratiskt förhållningssätt till det dagliga arbetet. Medarbetarna har ett långtgående delegerat ansvar med kunden i fokus. Mitt Alby har en fast övertygelse om att den lokala förankringen på berget är av yttersta vikt för både boende och Mitt Alby självt. Genom att förlägga kontoret i området skapas lättillgänglighet och en daglig kontakt med de boende. Genom att rekrytera en stor del av personalen på plats uppnås den lokala förankring som ger trovärdighet och acceptans men även de insikter och de nätverk som gör att skeenden i högre grad kan förstås och att rätt åtgärder kan sättas in. Lokalt förankrad egen anställd personal med goda språkkunskaper är en viktig framgångsfaktor. All personal som arbetar med Albyberget delar kontor vilket ger korta kommunikationsvägar. Med beslutsmandat på plats och kundcentret i entrén till kontoret ges rätt förutsättningar för att kunna vara snabbfotade, beslutsföra och hålla en hög servicegrad. Våra sofistikerade fastighetssystem ger oss detaljerad statistik och möjligheten att hantera felanmälningar och andra kundservicefrågor professionellt och precist. Verktygen ger förutsättningar att minimera administrativ tid och maximera fokus på hyresgästerna.



FYRA BEN

3.

Socialt engagemang

Det är människornas interaktioner som skapar livet på en plats. Vi tror därför på att stödja goda idéer, stora som små, för att stärka både individer och samhället i sin utveckling. Ett av Mitt Albys mål är att åstadkomma välmående och stolta invånare och vägen dit går genom bland annat genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, ökad trygghetskänsla och ökat antal arbetstillfällen.

Vi avsätter varje år minst en miljon kronor till vår så kallade sociala budget. Vårt engagemang sträcker sig dock längre än till att monetärt stödja idéer, personer, organisationer och entreprenörer. Genom att bygga nätverk, verka relationsbyggande och agera bollplank till organisationer och företag som vill utveckla sin verksamhet vill vi även förstärka lokala entreprenörer och stötta utvecklingen på flera sätt. Vi tar även egna initiativ och genomför föreslagna idéer.

4.

Finansiering

Koncernens finansiering sker främst i form av eget kapital, marknadsnoterade obligationer och räntebärande banklån. Som framgår av koncernstrukturen på första uppslaget, består koncernen av tre bolag. Det egna kapitalet som möjliggjorde förvärvet av koncernens fastighet är tillfört det marknadsnoterade koncernmoderbolaget AJA Holding. AJA Holding äger i sin tur 100 % av AJA Fastighets, som har ställt ut en företagsobligation som löper med fast ränta i fem år. Detta bolag har inga egna tillgångar av betydelse förutom sitt ägande av 100 % av aktierna i Mitt Alby. Mitt Alby äger koncernens fastighet och har upptagit ett banklån med fastigheten som pant samt emitterat aktier till sin moder för att kunna finansiera förvärvet av fastigheten.

Den kombinerade juridiska och finansiella strukturen som etablerades för att förvärva fastigheterna på Albyberget var den första i sitt slag i Sverige. Företagsobligationen förutsätter att AJA Fastighets ägare inte erhåller utdelning under 5 år. Istället används all tillgänglig likviditet till drift och underhåll, investeringar samt finansiella kostnader och skatt.

1. Kommunikation

Interaktiv dialog

Arbetet med Mitt Albys första verksamhetsben startade redan innan Mitt Alby tillträdde som ägare till fastigheten hösten 2013. Inför tillträdet höll vi ett 20-tal möten för att lära känna boende, göra behovsanalyser och skapa de bästa möjliga förutsättningarna för att kunna påbörja arbetet med att utveckla och förbättra bostadsområdet på en gång. Dessa dialoger har inte bara legat till grund för vårt arbete 2014 utan blivit en naturlig ingång till en fortsatt dialog med boende, intressenter, kommun, ideella föreningar och sociala entreprenörer.

Dialog och lokal förankring

Kommunikation betyder för oss att ingå i en interaktiv dialog. Vi träffar och vill fortsätta träffa våra boende varje dag. Vi har en stark lokal närvaro med kontor och kundcenter på plats på Albyberget och vi anser att det är viktigt att vi är synliga och hela tiden rör oss i området. Drygt hälften av personalen bor på Albyberget eller i närområdet och har etablerade nätverk bland boende i området vilket underlättar vår förståelse för det som sker. Närheten till boende gör det även möjligt för alla att komma förbi och träffa oss som arbetar på Mitt Alby. Vi tycker att det är viktigt att företaget sitter samlat och att alla från Vd, förvaltningschef och ekonom till reparatörer och lokalvårdare finns på en och samma plats. När vårt kundcenter är öppet står även dörren öppen till vårt kontor för de som vill besöka oss.

Öppna möten och Boråd

Mitt Alby startade 2014 ett öppet boenderåd för att säkerställa de boendes inflytande. Boråden är öppna för alla boende att delta i och utannonseras i god tid i förväg för att locka fler att delta. Mötena har under 2014 haft olika teman men alla tankar, frågor och idéer är välkomna. Från mötena har det kommit flera konkreta förslag på hur vi kan arbeta med boende för att utveckla boendemiljön på berget. Utifrån mötena har Mitt Alby sedan kunnat utveckla till exempel blomsterplanteringar och aktivitetsutbudet för äldre. Det har börjat i liten skala med ett fåtal deltagare, men ambitionen är att detta över tid skall växa och få en bred representation av boende med olika bakgrund och ålder.

Omröstningar

Mitt Alby vill underlätta för boende att delta i utformningen av närmiljön. Inför planerade förändringar så som byggnationen av en konstgräsplan och ny belysning på Albyberget har boende getts möjligheten att rösta på om till exempel planen ska byggas och om hur belysningen skall utformas.

Språkkunskaper

Mitt Alby tycker att det är viktigt att kunna kommunicera med de boende och många hyresgäster ser mycket positivt på att personalen tillsammans talar 15 språk. Det har varit en viktig fråga vid rekryteringarna att få in goda språkkunskaper i Mitt Alby för att enkelt kunna kommunicera med de många hyresgäster som nyligen flyttat till Sverige som ännu inte riktigt känner sig bekväma med att tala svenska. Tillsammans talar Mitt Albys personal förutom svenska och engelska även flytande spanska, italienska, arabiska, persiska, hindi, urdu, pashto och dari samt kan göra oss förstådda på serbokroatiska, turkiska, franska, arameiska och syrianska.

Kommunikationskanaler

För att bland annat informera boende om vårt arbete, skriva personporträtt av boende på berget och sprida information om lokala initiativ startade Mitt Alby 2014 det lokala hyresgästbladet som fått namnet Tillsammans på Albyberget. Tidningen delas ut till samtliga hyresgäster fyra gånger om året och är en av de kommunikationsvägar vi använder för att sprida information.

Möjligheterna att kommunicera med fastighetsägare ska inte vara bundna till tid och plats och därför arbetar Mitt Alby aktivt med hemsidan och sina smartphone-appar för att underlätta för boende att tillgodose sig information och interagera. Information som är av extra stor betydelse översätts även till flera språk innan det delas ut, för att ge en större genomträngning bland de boende.



2. Förvaltning

En lokalt förankrad organisation med stort kundfokus

För att på ett effektivt sätt skapa värden för boende, medarbetare och ägare har Mitt Alby en lokalt förankrad organisation med förvaltningskontor och beslutsmandat på plats. Medarbetare ges stort utrymme att påverka sin del av serviceleveransen och ett delegerat ansvar ger gott om utrymme för den starka entreprenörsanda som präglar organisationen.

Vår övertygelse är att vi får högre kvalitet i serviceleveransen genom den lojalitet, kvalitetsmedvetenhet och tillhörighet som en egen anställning skapar. Därför var något av det första Mitt Alby gjorde när vi tog över förvaltningen att anställa egna lokalvårdare på företaget. Avsikten är att gå igenom alla tjänsteleveranser som idag köps för att se var vi kan öka kvaliteten och samtidigt sänka kostnader genom att anställa egen personal istället för att anlita entreprenörer.

Mitt Alby har tolv anställda. Åtta av dessa bor i Mitt Albys egna fastigheter på Albyberget eller på gångavstånd. Detta innebär att den lokala förankring som eftersträvs har lyckats väl. Anställda som bor på plats tillför verksamheten god lokal-kännedom och nätverk som både skapar trovärdighet och ger en snabbare väg till förståelse för vilka åtgärder som är mest efterfrågade och som kommer att ha störst förutsättningar att bli framgångsrika.

Som tidigare har nämnts har stor vikt lagts vid att få in språkkunskaper i förvaltningsorganisationen vilket har resulterat i att de tolv anställda i Mitt Alby tillsammans kan förstå och uttrycka sig på många olika språk.

Under sommaren 2014 förstärktes verksamheten med sex sommararbetande ungdomar. Fyra av dem bor i Mitt Albys lägenheter på Albyberget och två på andra håll i Alby. Några av dessa har sedan fått löpande extrajobb när behovet har uppstått.

Entreprenöriell företagskultur

Mitt Albys företagskultur präglas av entreprenörskap, korta beslutsvägar och stort mått av medbestämmande. Medarbetarna har ett långtgående delegerat ansvar med hyresgästerna i fokus och ges gott om utrymme att ta egna initiativ och genomföra förbättringar. Alla medarbetare ges möjlighet att växa i sina roller och uppmuntras att ta mer ansvar över tid. Organisation och stödssystem präglas av långsiktiga och effektiva lösningar och tanken på skalbarhet finns med i alla beslut kring verksamhetens strukturkapital.

Socialt engagemang

Genom att bredda perspektivet och tänka innovativt, genom att stötta lokala initiativ och minska avståndet mellan boende och ägare, vill Mitt Alby bidra till att människor trivs och känner sig stolta över sitt område. Mitt Albys övertygelse är att nöjdare boende ökar områdets attraktivitet och sänker förvaltningskostnader vilket leder till att värdet på fastigheten ökar. Alla vinner på en sådan utveckling. Ett aktivt arbete med sociala initiativ bedrivs därför och en person är deltidsanställd i rollen Chief Social Officer med detta som sitt enda fokus. För att kunna arbeta kontinuerligt med detta och åstadkomma varaktiga sociala förbättringar i bostadsområdet avsätts en miljon kronor per år i detta syfte fram till år 2023. Läs mer om hur vi praktiskt omsätter ovanstående tankar i vår verksamhet i kapitlet socialt engagemang på sidan 14 i denna årsredovisning.



Bild: Individuella odlingslotter skapades i projektet "Min Trädgård" i samarbete med de boende och det lokala företaget Boodla

Kundmätning

Ett viktigt redskap för att fortlöpande förstå de boendes åsikter om sin bostad och sitt område är kundnöjdhetsmätning. Vi kommer därför att en gång om året mäta kundnöjdheten med syftet att utvärdera hur man presterar som hyresvärd och för att få insikter om de boendes syn på vad som är bra och vad som bör förbättras i serviceleveransen och i bostadsområdet.

Detta första verksamhetsår med egen förvaltning utfördes två mätningar, dels en så kallad nollmätning innan driftövertagandet för att se ingångsvärdet för kundnöjdheten och dels under hösten den första av de årliga mätningar som kommer att utföras framöver. Vid mätningarna tillfrågas hälften av hyresgästerna åt gången. Samma frågor ställs till hyresgäster hos 60 fastighetsbolag i Sverige, som tillsammans förvaltar ca 350 000 hyreslägenheter, och vi ges möjlighet att inte bara jämföra enkätsvaren med våra egna tidigare mätningar utan även med dessa andra bostadsföretag för att se hur vi ligger till.

Enkäten är ett ovärderligt hjälpmedel i verksamheten då den ger insikter om vad hyresgästerna tycker i olika frågor så att rätt förbättringsåtgärder kan sättas in där det behövs. Utifrån enkätsvaren gör hela personalen tillsammans en analys och diskuterar vad det kan bero på att hyresgästerna tycker att en viss sak är bra eller dålig. Alla medarbetare bidrar sedan till att en handlingsplan upprättas för att få hyresgästerna ännu nöjdare med sitt boende, sitt bostadsområde och med sin hyresvärd Mitt Alby.

Mätbara konkreta mål för förbättringsarbetet sätts utifrån enkäten och ett år senare genomförs nästa mätning för att se hur väl Mitt Alby har lyckats.

Undersökningen i korthet

- 379 av 650 (58 %) tillfrågade hushåll svarade på enkäten
- Serviceindex, som vägs samman av en lång rad frågor kring hur väl serviceleveranser och olika kontakter med fastighetsägaren upplevs, ökar med 2,9 %, relativt vårens mätning, till 74,0
- Produktindex, som vägs samman av en lång rad frågor kring hur den fysiska miljön som lägenheten, gemensamma ytor och utomhusmiljön upplevs, ökar med 1,8 %, relativt vårens mätning, till 68,1

En tydlig positiv trend kan skönjas. 70% av de frågorna vi ställt får högre betyg jämfört med innan vi tog över förvaltningen av concernens fastighet.

Bäst enligt hyresgästerna

Det Mitt Alby får mest beröm för, av hyresgästerna, är:

- Bemötandet av Mitt Albys personal
- Att få hjälp när det behövs
- Mitt Albys eposthantering
- Att anmäla fel
- Att få fel åtgärdade inom rimlig tid
- Kvaliteten på utfört arbete vid åtgärdande av fel
- Trivseln i lägenheterna
- Utformning av utemiljön
- Möjligheterna till källsortering
- Hur hyresvärderna håller sina löften

Största förbättring sedan förvaltningen togs över från förre fastighetsägaren

Områden som hyresgästerna tycker har förbättrats mest jämfört med Botkyrkabyggen* är:

- Städningen av gård och närmiljö + 30 %
 - Tillsyn/städning av källare + 25 %
 - Valet av blommor, buskar och träd + 23 %
 - Städning av trapphus + 22 %
 - Städning av tvättstuga + 19 %
 - Att hålla löften + 15 %
 - Den personliga tryggheten + 15 %
 - Skötseln av växtlighet + 12 %
 - Känna igen entreprenörer som hyresvärderna anlitat + 12 %
 - Förvaltningens ansträngningar för en hållbar utveckling + 11 %
 - Säkerheten i förråd + 10 %
 - Städningen av soputrymmen + 9 %
 - Kvaliteten på utfört arbete vid reparationer + 9 %
- *relativ förbättring jämfört med mätningen i mars 2014

Viktigast att förbättra enligt hyresgästerna

Det som hyresgästerna anser är viktigast att Mitt Alby förbättrar är:

- Tillgängligheten på telefon
- Besökstiderna
- Säkerheten och tryggheten i förråden
- Tryggheten utomhus kvällar/nätter
- Städningen i tvättstugan
- Underhållet av lägenheterna
- Värmen i bostaden

Åtgärder för att öka hyresgästnöjdheten

Vad Mitt Alby kommer att göra för att förbättra det som hyresgästerna tyckte var viktigast att förbättra är:

- Att personalstyrkan utökas med en administrativ resurs för att bli mer tillgängliga
- Att påbörja renoveringen av källarförråden och då även öka säkerheten genom att installera digitalt passersystem i de källare som renoveras
- Att påbörja renoveringen av tvättstugorna
- Att komplettera med en ordentlig städning av tvättstugorna en gång i månaden
- Att genomföra en trygghetsinventering med kommunen, för att identifiera förbättringsåtgärder i det offentliga rummet på både vår mark och kommunens angränsande mark
- Att genomföra trapphusmöten för att informera boende om hur tvättstugan och grovsoprummen fungerar och vilka skyldigheter kring dessa som åligger hyresgästen
- Att utveckla tillvalssortimentet för underhållsåtgärder för att öka valfriheten
- Att följa upp att alla bostäder håller 20 C inomhus och fortsätta med förebyggande information till de boende om hur de kan påverka värmekomforten i sitt hem.

88%

trivs bra eller mycket bra i sin lägenhet

86%

tycker att Mitt Alby är måna om de boende

85%

av alla som bor på berget kan rekommendera Mitt Alby som hyresvärd till sina bekanta

54%

tycker att värmekomforten inomhus vintertid inte är så bra

70%

tycker att det är rent och snyggt i tvättstugorna på Domarebacken, 40, 44 och 50 medan endast

10%

tycker att det är rent och snyggt i tvättstugorna på Domarebacken 10 och Advokatbacken 28

Utveckling av serviceleveransen

Mitt Alby avser att långsiktigt utveckla bostadsområdet och det lokala samhället på Albyberget. En viktig fråga på kort sikt, som framkom genom den omfattande dialog med de boende som genomfördes under uppstartsskedet, är att förbättra städningen samt de boendes trygghet i området.

Egen städpersonal har därför anställts för att få bättre kontroll på kvaliteten i utförandet. Detta har slagit väl ut och såväl Mitt Albys personal och hyresgästerna som leverantörer uppfattar området som renare och finare såväl i trapphusen som i soprummen och utomhus. Inte sällan emottas spontant beröm från hyresgäster om att det märks stor skillnad och att de är glada över att Mitt Alby tagit över och att det nu är rent och fint i området. Kundmätningen som genomfördes under fjärde kvartalet bekräftar bilden av att de boende upplever att det blivit mer rent och snyggt under Mitt Albys förvaltning.

Trygghet

En viktig insats för att öka de boendes trygghet i området är, förutom nolltolerans för klotter, att mycket kraft satsats på att reparera skador, måla staket, tvätta rent, etc. utomhus för att synliggöra att det är ordning och reda och att Mitt Alby som hyresvärd bryr sig om Albyberget. Tillsammans med Botkyrka kommun har det även genomförts ett belysningsprojekt under hösten 2014 som i samverkan med de boende har förändrat den sträckan som av många boende tidigare utpekats som den mest otrygga gångvägen. Målet var att gångvägen skulle omvandlas till den tryggaste gångvägen i området och en vacker plats man gärna visar upp för besökare. En annan konkret insats för att öka trygg-

heten är att det ekonomiska bidraget till nattvandringen i området flerdubblats och att träningsaktiviteter finansierats i skolans gymnastikhall på helgkvällar för att erbjuda ungdomar flera aktiviteter nära hemmet.

Miljöfokus

Mitt Alby följer på ett engagerat sätt utvecklingen för att se hur andra fastighetsbolag agerar och vilka nya rön som kan ge möjligheter att förbättra miljöprestandan i beståndet. Under 2015 kommer en energiutredning att genomföras för att identifiera åtgärder som ska förbättra energieffektiviteten i bolagets fastighet. Successivt kommer även en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter att genomföras med syftet att få fram en handlingsplan för minskad miljöbelastning.

Några av våra beslutade åtgärder under 2015:

- Mitt Alby köper enbart miljömärkt el
- Energisparutredning genomförs för att hitta besparingsåtgärder
- Utbildning av personalen för mer effektiv styrning av värmeförbrukning genomförs
- Byte till energisnål rörelsestyrd LED-belysning påbörjas
- Enbart energisnåla vitvaror installeras i våra lägenheter och i tvättstugor
- Vattenflödesbegränsare monteras i alla duschkranar
- Undercentraler och ventilationsanläggningar kontrolleras och justeras med tätare mellanrum än tidigare för ökad effektivitet och minskad energiförbrukning

Amnesti för andrahandshyresgäster

Under årets två sista månader utlyste Mitt Alby en möjlighet till amnesti för andrahandshyresgäster som hyr olagligt, det vill säga utan hyresvärdens tillåtelse. Amnestiperioden begränsades till två månader, november och december, och under den tiden kunde de som hyr i andrahand utan vår tillåtelse få möjlighet att anonymt ansöka om att få vår hjälp att försöka avsluta förstahandshyresavtalet och låta andrahandshyresgästen gå före i bostadskön och få ett eget förstahandskontrakt hos oss i den lägenhet de redan bor i.

Amnestin byggde på att andrahandshyresgästen bott i lägenheten varaktigt en längre sammanhängande period och att den som har förstahandskontraktet inte har bott där under den tiden samt att personen som sökte kunde uppfylla inkomstkraven och har visat skötsamhet gällande störningar av olika slag.

Bakgrunden till att en amnesti utlystes är att vi fått kännedom om att en omfattande andrahandsuthyrning sker utan vårt godkännande. Detta har många boende lyft fram till oss som ett problem då de anser att det skapar otrygghet när många människor kommer och går i deras trapphus och man inte vet vem som hör hemma i en grannlägenhet. Vi har fått veta att det finns familjer som bott så länge som tio år i andra hand och hela tiden känt en osäkerhet kring om de ska få bo kvar eller inte då de vetat att de inte haft tillåtelse från hyresvärderna och hoppats att undgå att bli påkomna. Personer som befinner sig i denna situation undviker ofta att anmäla fel som uppstår i lägenheten vilket ökar risken för att skador, till exempel vattenskador, blir värre än nödvändigt och betydligt dyrare att åtgärda än om vi hade fått kännedom om dem på en gång. Dessa människor ville vi försöka hjälpa att få trygghet i sin tillvaro och möjlighet att få ett eget kontrakt i den lägenhet de redan bor i. Det är inte de skötsamma personer som hyrt i andra hand för att få någonstans att bo, som vi vill bli av med utan den person som blockerar hyresmarknaden genom att behålla en hyreslägenhet denne inte längre har behov av. Dock vet vi även att det i vissa lägenheter är så många som 8-10 personer som tränger ihop sig i en lägenhet och detta blir ett problem i sig. Denna typ av hotellboenden vill vi få bort eftersom vi anser att det är fel att en person som inte längre behöver lägenheten utnyttjar individer i en svag position på bostadsmarknaden till att tjäna så mycket som 15-20 tusen kronor svart per månad på att hyra ut bostaden till många. Dessutom ökar slitaget på lägenheten markant vilket leder till att lägenheten måste renoveras betydligt tidigare än planerat. Hotellboenden med många personer på liten yta ökar även risken påtagligt för störningar vilket, om vi låter det fortgå utan åtgärd, leder till att våra lägenheter till slut anses vara en mindre attraktiv plats att bo på.

Vi vill komma till rätta med den olaga andrahandsuthyrningen och avser att framöver ha bättre kontroll på detta än vad tidigare fastighetsägare mäktat med att ha. Vi kommer därför att efter amnestiperiodens slut vid årsskiftet gå igenom hela beståndet och undersöka vem som står på

kontraktet och vem som egentligen bor i lägenheten. Där vi upptäcker olaga andrahandsförhyrningar så kommer vi efter amnestiperioden att inleda ett arbete med att säga upp dessa kontrakt och låta de som står i bostadskön få chansen att få en bostad.

Innan vi gör denna genomgång så vill vi dock ge skötsamma personer som av olika anledningar bott en längre sammanhängande tid i våra bostäder i andra hand utan tillåtelse chansen att få bo kvar.

Processen kring amnesti såg ut som så att vi först tog emot muntliga uppgifter anonymt om den boendes ekonomi, hur länge de bott i lägenheten mm enligt ett framtaget frågeformulär för att kunna ge ett preliminärt besked.

Ser vi snabbt att denna person inte kan bli aktuell så kan vi på så sätt ge detta besked utan att personen har behövt avslöja sin identitet. För den person som anonymt uppgett information och som vi preliminärt sagt att vi är villiga att försöka hjälpa så behöver person en i fråga verifiera att de uppgifter den uppgett anonymt stämmer med verkligheten. Skall vi kunna ge ett definitivt besked så behöver vi därför identitet, lönebesked, anställningsintyg med mera som vid en vanlig uthyrning för att kunna göra en slutgiltig bedömning.

Vi har i denna amnesti valt att lägga stor vikt vid att den som vill ha ett kontrakt inom amnestiprogrammet kan bevisa att de betalat hyran och att de inte haft några betalningsproblem. Har de klarat detta så anser vi att de har visat att de kan sköta sin ekonomi och få in hyresbetalningarna även om deras inkomst enligt våra normala uthyrningskriterier kanske inte skulle vara helt tillräcklig.

Information om amnestin gick ut på svenska, polska, arabiska och engelska. 40 andrahandshyresgäster hörde av sig. De allra flesta anonymt eller via ombud per telefon. Sexton andrahandshyresgäster har anonymt lämnat in överifierade uppgifter för en första preliminär bedömning och preliminärt besked. Två av dessa femton är det tveksamt om vi kan hjälpa. Vi har begärt in kompletterande information för att kunna ge preliminärt besked.

Fjorton av de sexton har fått preliminärt ja och skall nu verifiera att de uppgifter de lämnat stämmer. Fem fall har vi hittills kunnat göra en helhetsbedömning på. I dessa fem fall har vi sagt ja till att försöka avsluta befintligt avtal och ge dem förstahandskontraktet.

Möter vi personer som hamnat i en boendekris så informerar vi dem om vilka organisationer de kan vända sig till för att få hjälp. Vi har även sammanställt ett informationsblad med kontaktuppgifter till organisationer som kan vara behjälpliga för de som har problem att lösa sin boendesituation.

3. Socialt engagemang

Ett av Mitt Albys mål är att invånarna på Albyberget skall vara välmående och känna stolthet över sin stadsdel. Vi tror att vägen dit går till stor del genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, ökad trygghetskänsla och ökat antal arbetstillfällen. Övertygelsen är att nöjdare boende ökar värdet på fastigheten och att alla vinner på en sådan utveckling. Förutom att vara aktivt bidragande till en positiv utveckling på Albyberget vill vi även bidra till samhällsutvecklingen i hela kommunen och samarbetar därför med Botkyrka kommun genom att bland annat investera i Kreativa fonden som stöttar samhällsentreprenörer.

En meningsfull fritid

Under 2014 har Mitt Alby fokuserat på att utveckla befintliga verksamheter men även att bidra till att starta upp eller etablera nya verksamheter som boende på Berget uttryckt att de saknar. Nedan följer ett utdrag av de verksamheter Mitt Alby fokuserat på under det gångna året.

Organisationen Mattecentrum efter en förfrågan från Mitt Alby etablerat en av sina räknestugor i Grindtorpsskolan på Albyberget. De tillhandahåller varje vecka gratis läxhjälp och studiehjälp inom matematik för skolbarn i Alby. Mitt Alby tycker att skolan och utbildning är väldigt viktigt och vill därför det kommande året fördjupa samarbetet med skolan.

Många unga på Albyberget, framför allt yngre tjejer, upplever sig sakna olika typer av aktiviteter i sin närhet. Detta föranledde till att Mitt Alby startade en danskurs för tjejer på tisdagar i skolans gymnasal genom att utrusta gymnasalen med en stor dansspegel och anställa en lokal dansledare. Mitt Alby har även varit med och startat upp Alby MMA Center som tränar i Grindtorpsskolan tillsammans med den lokala organisationen X-Cons.

För att öka möjligheten till en meningsfull fritid för unga på Albyberget har Mitt Alby beslutat att anlägga Albybergets första konstgräsplan på en befintlig grusplan och även komplettera denna med nya målburar och ny belysning. Planen kommer att invigas i med en fotbollsturnering i samarbete med Botkyrkas största fotbollsklubb Konyaspor. Exempel på andra aktiviteter som genomförts under 2014 återfinns på Mitt Albys webbsida www.mittalby.se.

Entreprenörskap och ledarskap

Mitt Alby arbetar aktivt med att stötta boende, som har goda idéer om hur det lokala samhället kan förbättras, att utveckla och realisera dessa idéer. Genom att satsa på entreprenör- och ledarskap i olika former vill Mitt Alby även stärka engagerade boende i allmänhet och då lokala ungdomar i synnerhet. Under 2014 har Mitt Alby därför samarbetat med Expedition Botkyrka ett entreprenör- och ledarskapscamp för unga (16-25 år) som letts av det sociala företaget The Good Tribe.

Mitt Alby har under 2014 agerat rådgivande i ett Advisory Board till entreprenör- och ledarskapscampen och har stöttat en 48-timmars tävling där 16 unga entreprenörer under 48 timmar fick utveckla och tävla med sina företagsidéer.

Mitt Alby har även stöttat utflyktsverksamhet tillsammans med Botkyrkakommun och ABF på den lokala fritidsgården Grunden. Utflyktsverksamheten går ut på att aktivera unga som projektledare. Genom stöd från personal har ungdomar fått arrangera och planera utflyter från andra ungdomar inom en utsatt budget. En del i arbetet för entreprenör- och ledarskap är även att lyfta fram och visa på goda förebilder inom olika sektorer. I april höll därför Mitt Alby en gratis visning av den då bioaktuella filmen Tommy i en provisoriskt uppbyggd bio i Grindtorpsskolans matsal. Kvällen började med att Ahmed Nuru, som är uppvuxen på Albyberget, visade sin kortfilm "Alby mitt hem". Därefter hade Mitt Alby bjudit in regissören och producenten till filmen Tommy för ett samtal om det kreativa arbetet med att skapa film och om hur det är att arbeta som entreprenör i filmbranschen, innan filmen sedan visades.

Gransamverkan och trygghet

Något som många boende lyft fram till Mitt Alby som en viktig fråga att arbeta med är trygghet. Inom detta förbättringsområde handlar det inte bara om att förhindra att portar ställs upp och förbättra förrådens säkerhet mot inbrott utan även om sådant som att vuxna behöver röra sig ute på kvällar och helger och att de boende önskar lära känna sina grannar bättre för att skapa känslan av gemenskap. Exempel på åtgärder Mitt Alby genomfört är:

- Ett samarbete med det lokala företaget Boodla har gett de boende möjlighet att lära sig mer om plantering och möjlighet att anlägga små odlingar för eget bruk på gårdarna i området.
- Ett samarbete har inletts med föreningen X-Cons som nattvandrar i området varje fredag och lördag för att öka närvaron av vuxna utomhus och bidra till att området blir lugnare genom att röra sig på platserna där ungdomarna gärna vistas.
- En jullunch med luciatåg för de boende har arrangerats tillsammans med några frivilliga boende dit samtliga hyresgäster på Albyberget bjöds in. Över 100 personer deltog Mitt Albys förvaltningspersonal har besökt dagiset Örnen för att skapa igenkänning och förtroende mellan barnen och personalen som dagligen rör sig i området.
- I samarbete med kommunen, IVL och Konstfack har belysningen längs den enligt hyresgästerna mest otrygga gångvägen förbättrats, sly har röjts och via en tävling har belysta konstverk har skapats tillsammans med Albybor.



4. Finansiering

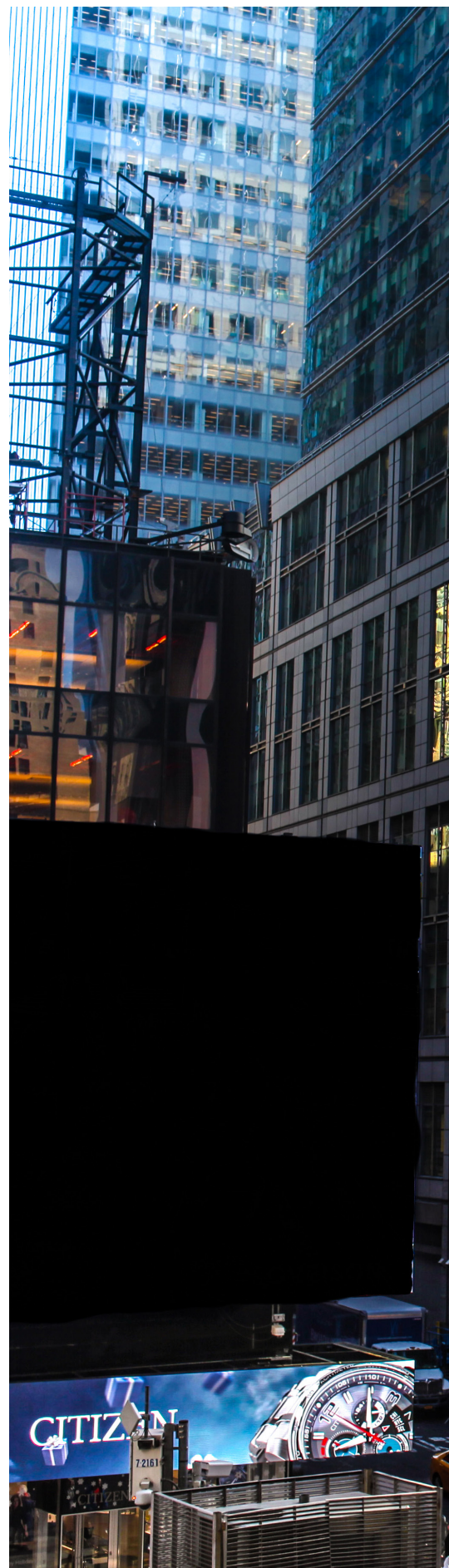
Som framgår av koncernstrukturen på första uppslaget, består den redovisade koncernen av tre bolag. Moderbolaget i koncernen är Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan kallat AJA Holding, som sedan 22 december 2014 har sin B-aktie noterad på Nasdaq First North.

AJA Holding genomförde under andra halvåret en riktad nyemission. Motivet till nyemissionen var att få in ytterligare kapital för att kunna tidigarelägga renoveringar av lägenheterna, bygga nya bostäder och förvärva fler fastigheter. Kapitalanskaffningen medförde att 2 000 000 nya B-aktier emitterades på en kurs om 58 kr per aktie och 116 mkr tillfördes bolagets kassa före emissionskostnader.

Under hösten har en aktiesplit 1:5 genomförts och i samband med marknadsnoteringen konverterades en del av ursprungsågarnas röststarka A-aktier med en röst per aktie till röstsvaga B-aktier med en tiondels röst per aktie. Totalt är per utgången av verksamhetsåret 7 000 000 aktier emitterade, varav 700 003 st A-aktier och 6 299 997 st B-aktier. AJA Holding äger 100 % av aktierna i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), nedan kallat AJA Fastighets.

AJA Fastighets har under 2013 ställt ut en företagsobligation om 200 mkr som löper med en fast ränta på 8 % under 5 år fram till och med 2018-11-30. AJA Fastighets har inga egna tillgångar av betydelse förutom sitt ägande utav 100 % av aktierna i koncernens tredje bolag, Mitt Alby AB, nedan kallat Mitt Alby. Mitt Alby äger koncernens fastighet och har upptagit lån från en bank samt emitterat aktier till sin moder för att kunna finansiera förvärvet av denna fastighet. Genomsnittlig ränta på banklånet under 2014 är 2,86 %.

Koncernmoderbolaget AJA Holding prioriterar under de närmaste åren tillväxt, kapitalstruktur och likviditet. Bolagets styrelse föreslagit årsstämman att ingen utdelning skall lämnas för räkenskapsåret. AJA Holding kommer istället att fortsätta växa genom att investera i nya förvärv, i nybyggnation och i befintlig fastighet. Det kan även bli aktuellt med förvärv av andra bygg- och fastighetsrelaterade verksamheter som stödjer eller korsbefruktar koncernens befintliga verksamhet.



NASDAQ WELCOMES
ANDERS J AHLSTRÖM
HOLDING AB
TO FIRST NORTH

Byggn.
A.J. Ahlström. 1895
HOLDING AB

 Nasdaq



Jumpsuit
\$19.95

H&M

 Nasdaq

NYPD

NEW YORK POLICE

RÖSTER FRÅN BERGET



Azam Khalil,
ordförande i föreningen Alby Cricket
Bor på Rådmanbacken

Varför har du startat Alby Cricket?

Jag ville starta ett lag för oss som bor i Alby. Vi är stolta över vårt område och vill representera Alby. Jag och min bästa vän Aman bestämde oss för att vi ville ha en aktivitet för ungdomar i området, så de inte slösar bort sin tid med att hänga vid tunnelbanan och vi spelar själva cricket. Nu har vi på kort tid fått ihop ett seniorlag som kommer att delta i allsvenskan och ett ungdomslag.

Vilka är med i laget?

De flesta av våra medlemmar bor i Alby. Många har en bakgrund i cricket, men det har inte funnits någon tränare så de har mest fått spela själva innan. Men nu har vi en sporthall och tränare så de kan utvecklas som spelare.

Varför just cricket?

Cricket växer jättemycket i Sverige. När jag började fanns det bara tio lag. Idag finns det 45 lag runt om i Sverige. Det blir mer och mer populärt. Jag själv

har spelat cricket i hela mitt liv. Jag har spelat i svenska landslaget och varit med i Europamästerskapen i cricket. Jag vill att Sverige ska bli ännu bättre på cricket internationellt.

Vad är nästa steg för Alby Cricket?

Vi ska vara med i Allsvenskan som börjar den 26 april. Då hoppas vi såklart att vårt lag vinner. Vi vill visa att spelarna från Alby är bättre än de andra spelarna. Vi kommer att satsa på ungdomar så vi kan få fram bra spelare från vårt område. Vårt mål är att ha cricketundervisning i skolor i Botkyrka.

Hur är det att bo på Albyberget?

Jag gillar allt i Alby. Man hör mycket rykten om Alby från folk som inte bor här. Men jag gillar att vi som bor här ställer upp för varandra och hjälper varandra. Allting hänger på dig själv och hur du vill vara mot andra människor. Jag har aldrig velat flytta härifrån för jag trivs så bra här.

Folk på Albyberget var oroliga när de fick veta att bostäderna skulle säljas till Mitt Alby, men det känns som Mitt Alby vill göra något bra av detta. Vi hoppas att de kommer att fortsätta att utveckla Albyberget.

Några sista ord?

Jag Vill tacka Mitt Alby för allt stöd som vi har fått. Utan det stödet skulle vi aldrig ha klarat att starta vår klubb.



Isa-Maria Nyang,
studerar nationalekonomi och arbetar extra på
Mitt Alby. Bor på Advokatbacken.

Vad gör du?

Just nu pluggar jag nationalekonomi på Södertörns Högskola. Och så jobbar jag extra här på Mitt Alby med kundservice och administration. Jag tar emot samtal om allt från hur man fixar garageplats till ugnar som gått sönder.

Det började om ett sommarjobb. Efter att jag tog studenten i somras blev jag rekommenderad av en kompis till jobbet. Eftersom jag bor i området var det ju helt perfekt.

Vad är det bästa med ditt jobb?

Det bästa med jobbet är att det händer saker hela tiden och att man får hjälpa människor och se hur glada de blir. Jag gillar att prata med hyresgästerna och när de blir nöjda så känns det skönt. När folk tycker att man är trevlig så är det såklart extra kul. Och så har jag lärt mig jättemycket sedan jag började här.

Hur är det att bo här?

Jag har bott här hela livet och trivs jätte-

bra. Eftersom jag känner så många människor här så känner jag mig hemma. Jag gick i skolan här på Grindtorpsskolan, vilket var skönt. Så jag hade många kompisar när jag växte upp och var mycket och lekte på gården. Många av mina vänner bor kvar här idag.

Jag tycker det är trevligt att det är så mångkulturellt här. Man kan lära sig massa olika språk och de har mat från hela världen på Vivo.

Tycker du att området har förändrats?

Det har blivit lugnare här och man märker att många nya människor har flyttat hit. Folk som bor här har blivit äldre och det har blivit mindre ungdomar som är ute.

Och framtiden då?

Som det ser ut nu så kommer jag att bo kvar här. Jag ska söka till ekonomprogrammet på högskolan. Sedan vill jag

jobba med fastigheter. Innan jag började jobba här så visste jag inte riktigt vad jag ville göra men jag tycker det har varit så kul att jobba med hyresgästerna att jag gärna vill fortsätta med det.

Men först kommer sommaren. Då ska jag jobba här och förhoppningsvis åka till London och shoppa.



Asma Elnasseri
Bor med sin dotter på
Notariebacken

Hur hamnade du på Albyberget?

Jag föddes i Irak 1985 och kom till Sverige 2004. Jag har bott större delen av mitt svenska liv i Hässelby i västra Stockholm där jag fram till 2013 levde med min före detta man och vår dotter. I slutet av 2013 skiljde vi oss och då hade jag varken jobb eller bostad. Med mina ekonomiska förutsättningar och den stora bostadsbristen som finns i Stockholm så blev jag tvungen att hyra olika lägenheter på kort tid i andra hand. I början av 2014 fick jag chansen att hyra en lägenhet på detta sätt på Notariebacken. Då spelade det ingen roll vad hyran var, viktigast var att få någonstans att bo tillsammans med min dotter.

Du har bott på Albyberget i andra hand utan hyresvärdens tillåtelse. Berätta om hur det har varit att leva så.

Det har varit väldigt svårt, jag kan inte riktigt förklara med ord hur det har känts. Jag har varit konstant rädd och hela tiden trott att jag skall bli påkommen och då vräkas med min dotter. På grund av det har jag inte felanmält saker som är trasiga. Ett exempel är att mitt kylskåp har krånglat länge och spisen fungerar dåligt men detta har jag inte vågat felanmäla. Jag har inte kunnat ringa störningsjouren när någon granne har stört mig och inte heller vågat ha så många besök från vänner eller

familj av rädsla för att vi skulle ha kunnat bli upptäckta. Det har varit jobbigt att leva så.

Nu har ni via ett amnestiprogram fått chansen av Mitt Alby att ta över förstahandskontraktet. Vad innebär det för dig?

Det känns helt överkligt, jag kan fortfarande inte tro att det är sant. Det känns som en dröm och jag vill inte vakna upp från den. Utan Mitt Alby hade jag fortfarande levt med rädsla och troligtvis hade jag haft stora problem med att hitta ett eget kontrakt på annat sätt. Jag fick höra av en vän till mig att Mitt Alby hade utlyst en amnesti som gjorde att de ville försöka hjälpa människorna som hyr i andra hand att få ett eget kontrakt. Jag valde att ta kontakt med dem och några veckor senare så skrev jag på ett hyreskontrakt efter att personen som hade förstahandskontraktet valt att gå med på att överlåta det till mig. Helt överkligt. Det känns väldigt bra att min dotter kommer få växa upp med tryggheten av ett eget hem och att jag kan sova lugnt på natten i vetskap om att vi inte kommer att bli utkastade. Framtiden är ljus och livet känns underbart.

Vad tycker om den nye fastighetsägaren Mitt Alby?

Ni arbetar annorlunda än andra fastighetsägare. Det jag har upplevt själv och hört från andra är att ni bryr er om de boende och verkligen hjälper människor. Men samtidigt så finns det så klart sådant som kan bli bättre också. Det jag tänker på främst är problemet med att många portar ställs upp genom att folk petar in fimpar och andra saker i låsen och så är det ett problem med att det finns någon som kissar i trapphusen ibland. En annan sak är tvättstugan som tycker jag är jättegammal och tråkig. Den borde fräschas upp.

Vilken är din favoritplats i området?

Den bästa platsen i Alby finns på Notariebacken. Utsikten mot Fittja är fantastisk vacker, speciellt på sommaren när solen går ner och man kan sätta sig där i lugn och ro med en kopp kaffe.



Ulla och Marko Hallonen
Bor på Advokatbacken och är värdar
för bastulokalen där

Berätta lite om er bakgrund. Är ni uppväxta i Botkyrka eller är ni inflyttade?

Vi flyttade från Finland till Botkyrka 1999. Först bodde vi i Tumba, men efter några år lärde vi känna många finlandssvenskar på Albyberget och då valde vi att flytta hit till Advokatbacken där har vi bott sedan dess. Förutom att vi hade vänner här så lockades vi hit av att vi upplevde området som hemtrevligt och naturvänligt med en storslagen utsikt. Dessutom kunde vi få tillgång till en bastu här vilket vi inte hade tidigare.

Hur är livet på Albyberget?

Innan vi flyttade hit hade vi hört att det skulle vara otryggt och oroligt och tidningarna skrev väldigt negativt om området, men när vi började vara hos vänner här upplevde vi att det inte alls stämde. Vi har hela tiden tyckt att det är trevligt, lugnt och fint här uppe. Människorna är jättevänliga här. Vi har inte varken hört eller sett det som är Albys negativa rykte.

Har ni någon favoritplats på Albyberget?

Bassängen vid Grindtorpskolan! En varm sommardag med ett svalkande dopp i bassängen följt av att grilla tillsammans slår det mesta!

Känner ni många andra här i bostadsområdet?

Vi känner många i hela Alby främst på grund av att våra barn har gått i Finska skolan i Botkyrka. På senare år har vi även lärt känna andra människor som bor här och fått fler vänner på Albyberget. Att vi är värdar för bastun på Advokatbacken 14 har också bidragit till att vi har kommit i kontakt med fler personer som liksom vi bryr sig om området och omgivningen. Det har dock blivit lite sämre gemenskap mellan grannar längs gatan efter hand. När vi flyttade in så fanns en stor gemenskap bland grannarna. Då kunde vi ibland grilla tillsammans, ordna en kräftskiva, äta julbord, eller helt enkelt kanske bara ta en kaffe någonstans ute eller hos varandra. Men detta har långsamt minskat av någon anledning. Vi skulle gärna se att den trenden kunde vändas.

Finns det något som inte är bra med Albyberget?

Området upplevs av en del som otryggt på kvällarna på grund av att ungdomar hänger i grupper längs gångstigarna. Detta gör att en del äldre helt enkelt inte vågar gå ut med hunden eller ta en kvällspromenad. Ett annat problem är att äldre ungdomar emellanåt åker fort med moped och motorcykel på gångvägarna,

vilket känns obehagligt. En annan sak som fastighetsägaren behöver ta tag i är att hissarna är gamla och behöver renoveras. Det händer att personer fastnar i hissen vilket inte är så roligt och dessutom är hissarna fula invändigt.

Vad är er uppfattning om den nye fastighetsägaren?

Vi tycker att det har gått bra för Mitt Alby. Det har definitivt blivit renare i området, personalen är trevliga och tillgängligheten vi har till dem när lokalkontoret ligger på Albyberget är ett stort plus.

FASTIGHETSUTVECKLING

AJA Holding vill medverka vid nybyggnation och kan tänka sig att bygga både nya hyresrätter och nya bostadsrätter. Övertygelsen är att goda värden kan skapas genom att vara innovativ och bygga effektivt med låga produktionskostnader samt nyttja industriellt betingade och standardiserade lösningar.

Koncernen deltog under sommaren 2014 med ett tävlingsbidrag i den av kommunen utlysta markanvisningstävlingen för exploateringen av Tingstorget, dvs. den kommunala marken vid tunnelbanans övre uppgång, närmast det av Mitt Alby ägda bostadsområdet på Albyberget. Platsen går under namnet Tingstorget och angränsar till koncernens fastighet. Förslaget som arbetades fram inrymde 280 lägenheter, varav bland annat ett 24-våningshus ovanpå tunnelbaneingången. AJA Holding kom tvåa i markanvisningstävlingen och fick därför tyvärr inte förhandla med kommunen om ett sådant projekt. Intresset för att bygga fler bostäder kvarstår dock så nya möjligheter att vara delaktiga i relevanta nyexploateringsprojekt i närområdet undersöks intresserat vartefter de dyker upp. I första hand är det närhetsprincipen som styr, det vill säga att vi vill i första hand bygga nya bostäder på egen mark eller direkt angränsande mark till den vi äger. Vi kan dock även tänka oss att bygga i ett annat geografiskt läge om det ligger relativt nära ett befintligt förvaltningskontor.

Bolaget har inlett ett arbete med att utreda möjligheter till att uppföra ny bebyggelse på mark som ägs av Mitt Alby, det vill säga förtätning genom komplettering av ny bebyggelse. En förtätning av området är en del av den stadsbyggnadsidé som kommunfullmäktige i Botkyrka antog den 27 mars 2014. För att analysera områdets utvecklingspotential och möjlighet att uppföra fler bostäder på egen ägd mark har två arkitektkontor engagerats. För att effektivt kunna driva arbetet med fastighetsutveckling på Albyberget har Mitt Alby, som tidigare har nämnts, även beslutat att rekrytera en projektchef

Även möjligheterna att utveckla och förädla det befintliga området genom att bland annat etablera fler öppna verksamheter i området utreds. Bland annat är ett projekt startat för att utveckla en byggnad som idag inrymmer en livsmedelsbutik och se om fler verksamheter kan inrymmas för att öka serviceutbudet. Samtidigt undersöks, inom ramen för ovan nämnda förtättningsutredning, möjligheten om hur butiksbyggnaden kan kompletteras med bostäder genom att addera fler våningsplan ovanpå.



Bild: Arkitektskiss från koncernens bidrag till markanvisningstävling gällande utveckling av Tingstorget i Alby, sommaren 2014. Tävlingsbidraget omfattar bland annat 280 bostäder, förskola, omsorgsboende och en del kommersiella lokaler.

OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTTER

Ett av Botkyrka kommuns krav på en köpare av bostäderna på Albyberget, när dessa skulle säljas, var att denne skulle kunna tänka sig att ombilda en del av bostäderna till bostadsrätter för att få fler inslag av boendeformen bostadsrätt i Alby. Mitt Alby gick därför med på att ombilda upp till tio procent av hyresrätterna till bostadsrätter under förutsättningen att erforderligt intresse finns bland de boende. Detta skrevs också in i köpeavtalet.

AJA Holdings ledning och styrelse delar synen på att det är viktigt att människor i ett område ska kunna välja mellan olika bostadstyper och upplåtelseformer. Vi tror på hyresrätten och vill gärna medverka till att utveckla vårt existerande bestånd av hyresrätter, men vi ser det även som positivt att det finns inslag av andra boendeformer, som till exempel bostadsrätter, så att människor kan bo kvar i samma område och inte behöver söka sig till andra stadsdelar för att hitta den boendeform och bostad de önskar.

Under hösten har därför en förstudie genomförts för att utreda vilken huskropp som skulle vara bäst lämpad att stycka av till en egen fastighet och ombilda till bostads-

rätter. Studien har belyst tekniska och juridiska frågeställningar, de boendes hushållsinkomster och betalningshistorik, husens lägenhetsstorlekar och flera andra påverkande faktorer. Med förstudien som grund valdes sedan tre hus ut som mest lämpliga att inleda ombildningsarbetet med. I de tre utvalda husen undersöks de boendes intresse parallellt och därefter ämnar Mitt Alby inleda ett försök att ombilda det hus som visar störst intresse och störst engagemang i frågan.

Går denna första ombildning bra så kan ombildning av ytterligare ett eller ett par hus bli aktuellt i ett nästa steg. Samtidigt med denna första ombildningsprocess samlar Mitt Alby därför in intresseanmälningar från alla övriga hyresgäster för att om det blir ett nästa steg av ombildning veta var på berget det finns störst intresse bland de boende av att vara med. Processen fortskrider och målet är att ha ombildat det första huset före årsskiftet 2015/2016.

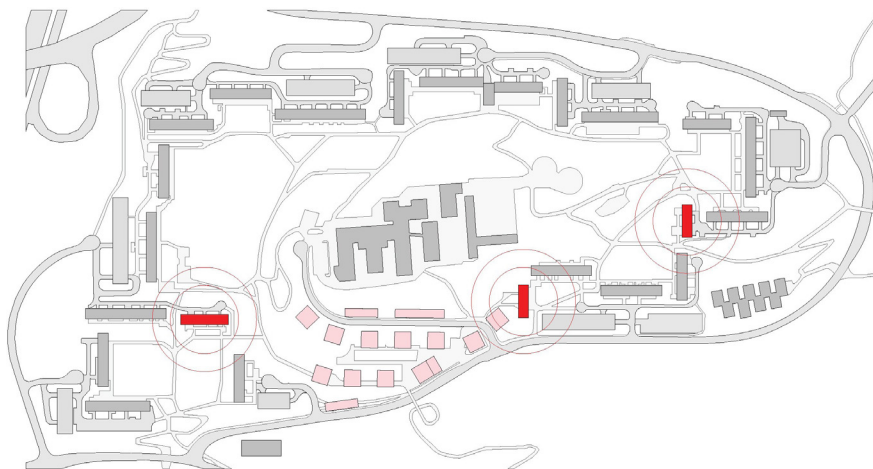


Bild: De tre utvalda hus där intresset för ombildning till bostadsrätter undersöks parallellt.

MARKNAD

Läge och befolkningstillväxt

Stockholmsregionen är Sveriges huvudstadsregion och tillväxtmotor. Regionen präglas av en stark ekonomisk och befolkningsmässig utveckling samt Sveriges högsta sysselsättningsgrad. I regionen bor över 2,1 miljoner människor, drygt en femtedel av landets befolkning, och här skapas en tredjedel av Sveriges ekonomi. Den starka befolkningstillväxten svarar för 55 procent av Sveriges totala befolkningsökning och väntas vara fortsatt stark. Stockholms län bedöms ha ungefär 2,65 miljoner invånare år 2030, vilket motsvarar en nettoökning med över 30 000 personer per år.

Bostadsproduktionen har under en lång period av år inte hållit jämna steg med efterfrågan vilket skapat ett stort ackumulerat efterfrågeöverskott i såväl centrala som mer perifera lägen av Stockholmsregionen. Med ett bedömt befintligt underskott i Stockholmsregionen på 133 500 lägenheter behövs det med den prognoserade befolkningstillväxten byggas 435 000 nya bostäder på 15 år, enbart i Stockholmsregionen.

Den höga inflyttningen som stöds av en dynamisk arbetsmarknad placerar Stockholm som en attraktiv region att bo och arbeta i vid flera internationella rankingar. Andelen öppet arbetslösa i Stockholms stad uppgick i december 2014 till 206 000 personer eller 6,6 procent.

Bostadsmarknaden

Antalet bostadssökande i Stockholm stads bostadsförmedling uppgick till drygt 483 000 under slutet av 2014 och den genomsnittliga väntetiden för en bostad var 7,4 år vilket innebär en ökning med ca 52 000 personer respektive 0,5 års kötid jämfört

med året dessförinnan. Även om det för närvarande pågår stora stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, så bedöms tillskottet av nya lägenheter inte möta den stora efterfrågan. Vår bedömning är att Stockholm under många år framöver kommer att fortsätta växa snabbt. Preliminära siffror från SCB visar att ca 13200 nya bostadslägenheter började byggas under 2014, samtidigt som beräkningar visar att Stockholm behöver ca 16 000 nya bostäder per år. Den stora efterfrågan på bostäder innebär att efterfrågan på både hyresrätter och bostadsrätter kommer att fortsätta öka, även längre ut från Stockholms tullar. Under året har även en ny produkt på boendemarknaden i Botkyrka dykt upp. Andelsägarrätt är en boendeform som Botkyrkabyggen tillsammans med Andelsägarbolaget har förverkligat. Andelsägarmetoden gör det möjligt för hyresgäster att bli delägare i fastigheten och få dispositionsrätt till en lägenhet utan bostadsrättens krav på majoritet. Att "äga" sitt boende innebär med denna boendeform att man köper en andel i hela fastigheten och får dispositionsrätt till aktuell lägenhet.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen i Sverige blev 160 miljarder under 2014, vilket är hela 60% högre än år 2013 och i nivå med åren före finanskrisen 2008 då omsättningen av fastigheter var rekordhög. Riksbankens räntesänkningar som lett fram till en styrränta under 0 har ökat intresset för att söka sig från räntebärande placeringar och istället placera pengar på börserna. Det ökade intresset har lett till stigande börskurser och ökat antal börsintroduktioner. Det stora inflödet av kapital från institutionella fastighetsägare i kombination med de noterade fastighetsbolagens förbättrade möjligheter till finansie-

ring har lett till att pressa direktavkastningskraven nedåt under året. När det gäller primefastigheter i A-läge i Svenska storstäder är yelderna nere på historiskt låga nivåer.

Regeringsskiftet i Sverige och i flera svenska kommuner leder sannolikt till att arbetet med utförsäljning av kommunala fastighetsbestånd bromsas upp av politiska skäl. Detta potentiellt minskande utbud kan komma att leda till ökad konkurrens om de miljonprogramsfastigheter som blir till salu. Även ombildningar till bostadsrätter förmodas minska i omfattning av samma politiska skäl.

En statlig utredning har föreslagit förändringar i bolagsbeskattningen som kan komma att få en betydande effekt på svensk fastighetsmarknad. Dess effekter är dock svåra att förutse innan en ny lagstiftning utifrån utredningen finns på plats och detta kan skapa viss osäkerhet för framför allt högbelånade fastighetsinvestorer.

Konkurrenter

De största fastighetsägarna i Stockholmsområdet är de allmännyttiga bostadsbolagen, till exempel Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder. Andra stora fastighetsägare är Stockholms Kooperativa Bostadsförening samt de privata bostadsbolagen Einar Mattsson, Wallenstam, Wallfast, Stena Fastigheter och Byggnadsfirman Olof Lindgren. I Botkyrka kommun är Botkyrkabyggen, kommunens allmännyttiga bostadsaktiebolag, den helt dominerade aktören som äger nästintill 80 % av alla hyresbostäder i Botkyrka. Andra aktörer som agerar i vårt segment är Viktoria Park, Willhem och D. Carnegie.



FASTIGHETS- FÖRTECKNING

Läge

Hela fastighetsportföljen är samlad på det natursköna Albyberget i Botkyrka kommun, Stockholms län. Det är beläget ca 1,5 mil söder om centrala Stockholm. I direkt anslutning finns goda kommunikationer, såsom tunnelbana och E4:an. Området ligger högt med milsvid utsikt och nära till naturområden, bland annat Albysjön och Flottsbro-området men även nära samlingsplatser för upplevelsesatsningar.

Fastighetsportföljen

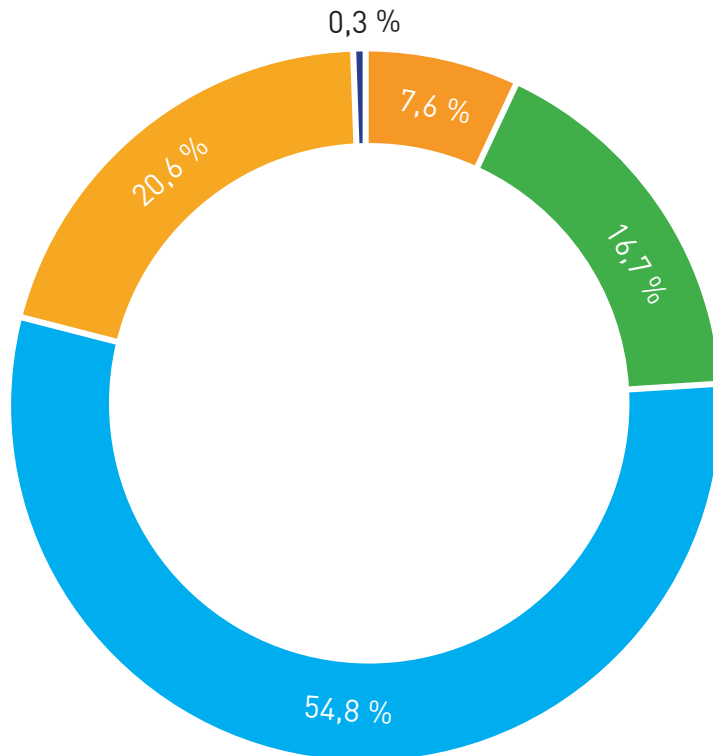
Fastighetsportföljen består av en fastighet med totalt 24 byggnader varav 23 byggnader är flerbostadshus om 8-9 våningar med 2-6 trappuppgångar vardera. Totalt antal bostadslägenheter i fastighetsportföljen uppgår till 1 302 stycken. En byggnad har en butik om totalt 530 m². Antalet garage- och parkeringsplatser uppgår till 977 stycken. Alla fastigheter har nybyggnadsår mellan 1971-1973.

Kort fastighetsfakta

Antal fastigheter	1
Antal byggnader	24
Antal bostadslägenheter	1302
Uthyrningsbar area, kvm, ca.	106 000
Nybyggnadsår	1971-1973
Antal parkeringsplatser	977
Byggrätter	18 676 kvm BTA

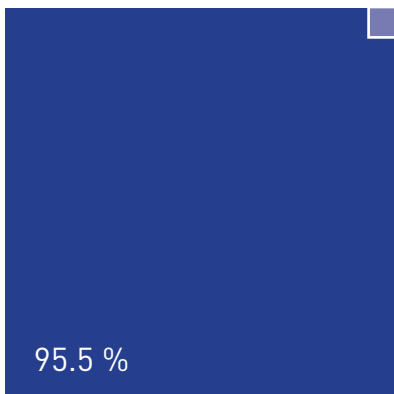
Fördelning av bostäder på typ

1a  2a  3a  4a  5a 



Fördelning på uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler

 Bostäder  Lokaler



1 302 lägenheter

1 fastighet

24 byggnader

1971 byggnadsår för de flesta fastigheterna

1 675 våtutrymmen

720 3-rummare

84 trappuppgångar

78 kvm - lägenheternas medelarea

977 parkeringsplatser

100 mbit/s i bredbandshastighet

FÖRETAGETS HISTORIA

Byggnästare Anders J. Ahlström



BYGGMÄSTARE ANDERS J Ahlström har sina rötter i det sena 1800-talets Skåne.

Bolagets nuvarande huvudägare Mikael Ahlströms farfars far Anders J. Ahlström, som hade hjälpt sin farbror att bygga Johanneskyrkan i Stockholm, startade 1895 bygg- och fastighetsverksamhet i Skåne.

Anders J. Ahlströms äldste son Herbert Ahlström utbildade sig till byggingenjör och fortsatte i sin fars fotspår tillsammans med sina bröder.

Herberts son valde att bli läkare, medan hans son Mikael tidigt bestämde sig för att söka utveckla företaget. Under snart en 30-årsperiod har Mikael själv, tillsammans med

kollegor samt institutionella investerare inom Procuritas, startat av Mikael 1986, varit involverade i förvärv, utveckling samt försäljningar av verksamheter inom vitt skilda industrier. Parallellt intresserade sig Mikael för välgörenhetssektorns utveckling. Det ledde till bildandet av Charity Rating år 2005, en organisations som granskar ideella organisationer. Mikael och hans familj har också etablerat Stiftelsen Chelha, som vill förstärka demokratins livskraft, bland annat genom bidrag till utbildningssektorn.

I februari 2013 fick Mikael reda på att Botkyrkabyggen planerade en försäljning av fastigheterna på Albyberget. En process inleddes med syfte att förvärva fastigheterna och med hjälp av innovativa satsningar på förvaltning, kommunikation, socialt engagemang och finansiering, söka utveckla området till en bättre plats. Efter en process som inkluderade dialog med kommunen, ideella föreningar och motståndare till försäljningen, tog till slut Kommunfullmäktige i juni 2013 beslutet att sälja fastigheterna på Albyberget till Byggnästare Anders J Ahlström. Därmed inleddes ett nytt kapitel i familjeföretagets 119-åriga historia.

Denna skylt välkomnade besökare till Byggnästare Anders J Ahlström vid företagets etablering 1895. Än idag utgör den grunden till företagets uppdaterade logotyp.



Telefonnummer Helsingborg Nr 8 har vi kvar – även om det idag har blivit 042-210008.

Telefonnumret har många år på nacken. När Byggnästare Anders J Ahlström etablerade företaget i Helsingborg 1895 fick han telefonnummer 8. Samtidigt som nästa generation Ahlström tog över verksamheten utökades antalet telefonnummer i Helsingborg och

numret blev istället 11008. Ytterligare en generation senare ändrades nummerserierna igen och det nya numret blev 210008, ett telefonnummer som alltså lever kvar än idag då fjärde generationen Ahlström ärvt det 119 år gamla abonnemanget.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och Verkställande Direktören för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), org. nr 556943-7774 (nedan kallat AJA Holding eller Koncernen), avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamheten

AJA Holding är ett marknadsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq First North med fokus på att långsiktigt äga och utveckla bostäder i Sverige byggda under miljonprogrammet. AJA Holding äger 100 % av aktierna i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), nedan kallat AJA Fastighets, som i sin tur äger 100 % av aktierna i Mitt Alby AB (nedan kallat Mitt Alby). Mitt Alby äger och förvaltar en bostadsfastighet på Albyberget i Botkyrka kommun, Stockholms län. Koncernen och dess operationella verksam-

het etablerades 2013. Huvudkontoret ligger i Alby i Botkyrka kommun i södra Stockholm. Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej. De förvärvade fastigheterna såldes av säljaren in till ett bolag som hette Albyhjärtat AB inför försäljningen. Albyhjärtat AB förvärvades sedan av Mitt Alby och tillträdet skedde 21 november 2013. Albyhjärtat fusionerades sedan in i Mitt Alby per den 3:e april 2014.

Vision

AJA Holding ska vara Sveriges ledande socialt orienterade fastighetsbolag, med fokus på fastigheter byggda under miljonprogrammet, som genom sitt engagemang och ett innovativt och långsiktigt synsätt skapar en vinnande situation för boende, aktieägare och samhället.

Affärsidé

AJA Holding ska förvärva, utveckla och förvalta svenska bostadsfastigheter byggda under miljonprogrammet. Koncernen ska öka attraktiviteten i områden i vilka fastigheterna finns genom att aktivt bidra till att utveckla det lokala samhället i nära samverkan med de boende, kommunen, föreningslivet och sociala entreprenörer.

Organisation och medarbetare

Mitt Alby anställde under räkenskapsåret 12 personer. Åtta av dessa bor i Mitt Albys egen fastighet eller på gångavstånd från Albyberget. Detta innebär att den eftersträlvade lokala förankringen har lyckats väl.

Antalet anställda i Koncernen uppgick vid årets utgång till 13 personer, varav 6 kvinnor och 7 män, och till 0 personer i moderbolaget. Medelantalet anställda under året var i koncernen 9,4 personer och 0,0 personer i

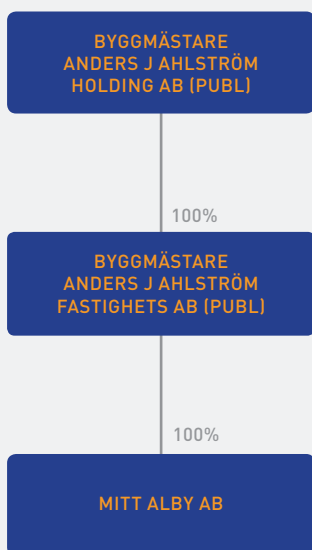
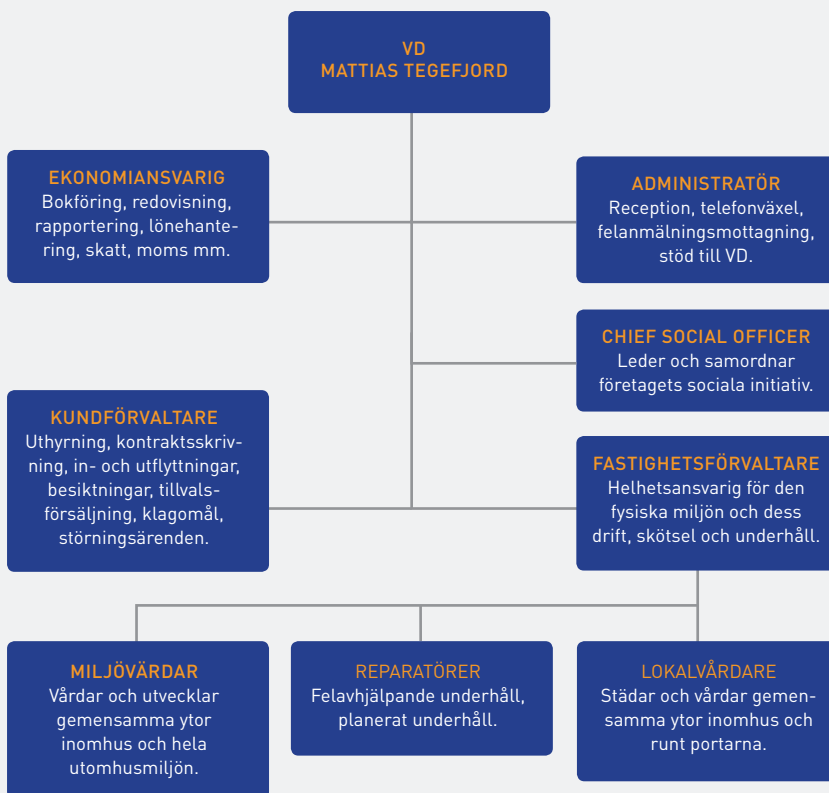


Bild. Koncernstruktur 2014-12-31



En liten, kompetent och effektiv förvaltningsorganisation

moderbolaget. Särskilda uppgifter om personalens löner och ersättningslag lämnas i not 9.

Mitt Alby har sitt kontor i en av de egna byggnaderna på Albyberget. Samtlig personal i Koncernen har sin fasta arbetsplats på detta lokalkontor, som även fungerar som koncernens huvudkontor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

>> Den 1 april togs den tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltningen av den förvärvade fastigheten på Albyberget över av Mitt Albys personal.

>> En aktiesplit, 1:5, genomfördes inför noteringen av AJA Holding vilket ökade antalet utestående aktier från 1 000 000 till 5 000 000 stamaktier. Dessutom infördes två aktieklasser, A-aktier med en röst per aktie och B-aktier med en tiondels röst per aktie. Dåvarande ägare stämplade om 4 299 997 av sina A-aktier till B-aktier.

>> En kapitalanskaffning genomfördes, som medförde att 2 000 000 nya B-aktier emitterades på en kurs om 58 kr per aktie och 116 mkr tillfördes då AJA Holdings kassa, före emissionskostnader.

>> Den 22 december noterades AJA Holdings B-aktier på Nasdaq First North.

>> Enligt en oberoende värdering har fastighetens marknadsvärde per 2014-12-31 stigit med 39,5% sedan föregående årsskifte. Detta inkluderar även årets aktiveringar.

Fastighetsbeståndet

Fastigheten på Albyberget förvärvades genom att Mitt Alby den 21 november 2013 tillträdde som ägare till 100 % av aktierna i Albyhjärtat AB från det kommunalägda fastighetsbolaget AB Botkyrkabyggen. Albyhjärtat AB ägde vid tillträdestidpunkten 24 byggnader fördelade på tio fastigheter på Albyberget. Den 31 januari 2014 blev en fastighetsreglering klar som innebar att alla byggnader fördes in i en och samma

fastighet, Albyberget 5. En fusion genomfördes därefter som innebar att Albyhjärtat AB fusionerades in i Mitt Alby. Denna fusion slutfördes den tredje april 2014 och från och med den tidpunkten ägs fastigheten direkt av Mitt Alby.

Byggnaderna har uppförts åren 1971-1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus inom miljonprogrammet. Fastigheten, Albyberget 5, är naturskönt belägen på en höjd i Alby i Norra Botkyrka och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt.

Totalt uthyrningsbar area är 106 741 m² innehållande 1 302 bostäder och 110 lokaler (varav 94 stycken mindre lagerutrymmen). Under räkenskapsåret var den genomsnittliga bostadshyran 935 kr per m². Samtliga bostäder är uthyrda. Samtliga parkeringsplatser är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är låg.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även bygggrätter motsvarande 18 678 m² BTA på den egna fastigheten. Andra möjligheter till att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan på Mitt Albys mark kommer att utredas under 2015.

Ekonomisk utveckling

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) om inte annat uttryckligen anges. Med perioden avses i det följande räkenskapsåret 2014. Med belopp inom parentes avses utfall samma period föregående år. Värt att notera är att fastigheten förvärvades den 21 november 2013, varför perioden helåret 2013 inte uppvisar ett jämförbart utfall. För definitioner av nyckeltal se avsnitt Nyckeltal Koncernen på sista uppslaget i denna årsredovisning.

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick för räkenskapsåret till 98,0 mkr (14,9 mkr). Vakansgraden har totalt sett varit mycket låg under hela året. Gällande bostäder är samtliga uthyrda vid årets utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Vakansgraden för p-platser har varit mycket låg och vid periodens slut är alla p-platser uthyrda. För lokalerna är vakansgraden låg och vid utgången av perioden kvarstår endast ett fåtal mindre lagerutrymmen att hyra ut. Efterfrågan på bostäder och p-platser är fortsatt god och under året har bostadskön växt. Se även Not 4.

Resultat

Driftsnettot blev 60,3 mkr (6,0 mkr) vilket ger en överskottsgrad om 61,5 % (40,1 %). Se även Not 6.

Kostnader för central administration och utveckling omfattar personal- och andra kostnader utanför själva fastighetsdriften och uppgick för året till 12,6 mkr (2,4 mkr). Se även Not 7.

Koncernens fastighet inklusive bygggrätter har per årsskiftet 2014/2015 värderats till 1 020 mkr (731 mkr) av extern auktoriserad värderingsman. Detta är en ökning om 11 mkr sedan föregående värdering som gjordes i samband med delårsrapport för tredje kvartalet 2014. Koncernens bokförda värde på fastighetsbeståndet per 31 december 2014 har anpassats till den nya fastighetsvärderingen. Se även Not 11 och Not 14 samt Fastighetens marknadsvärde under avsnitt Finansiell ställning och kassaflöde nedan.

Orealiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter blev för perioden 278,7 mkr (29,1 mkr) vilket innebär en värdeförändring om 38,2 % (4,1 %). Värdeökningen beror främst på sänkt marknadsmässigt avkastningskrav och tillkomsten av bygggrätter på fastigheten. Värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning under rubriken Resultat från värdeförändringar och inkluderar i Resultat efter finansiella poster.

Orealiserad värdeförändring på tecknade derivat för begränsning av finansiell ränterisk på koncernens banklån, så kallat räntetak, blev -10,8 mkr (1,5 mkr). Denna orealiserade värdenedgång belastar koncernens resultaträkning under posten Resultat från värdeförändringar. Derivatets värde kan ej bli negativt. Se även Not 2, Not 11 och Not 17 samt avsnitt Finansiering nedan.

Årets totalresultat blev 221,1 mkr (23,6 mkr). Förutom värdeförändringar tillkommer för totalresultatet positiv effekt av fortsatt låga och sjunkande marknadsräntor.

Exkluderat värdeförändringar på fastighet och derivat med tillhörande effekt netto på kostnad för uppskjuten skatt är totalresultatet från verksamheten enligt plan och för helåret 12,2 mkr (-0,3 mkr).

Skatt på årets resultat uppgår till -62,6 mkr (-6,4 mkr) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -0,4 mkr (-0,6 mkr) och därutöver beräknad nominell uppskjuten skatt på årets värdeförändringar samt på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande av tillåtna skattemässiga avskrivningar. Denna skattekostnad skuldförs som uppskjuten skatteskuld och har inte påverkat koncernens kassaflöde för året. Se även Not 13, Not 18 och Not 24.

Investeringar

Investeringar i koncernens fastighet uppgår till 10,5 mkr (0,0 mkr). Investeringarna avser i huvudsak utgifter för underhåll och kvalitetshöjning av bostäder. Investeringar i övriga inventarier för rörelsen uppgår till 1,7 mkr (0,0 mkr). Här ingår bland annat utgifter i samband med anpassning och uppstart av koncernens olika IT-system för fastighetsförvaltning, hyresadministration och ekonomiförvaltning. Se även Not 14 och Not 15.

Förärv

Koncernens fokus är att äga, förvalta och utveckla fastigheter byggda under miljonprogrammet. Fastighetsportföljen utgörs idag av fastigheten på Albyberget, men nya

förvärvsmöjligheter analyseras löpande.

Ledningen och styrelsen i AJA Holding vill över tid bygga upp ett större bestånd av hyresrätter och söker aktivt efter ytterligare bostadsfastigheter att förvärva.

Primärt eftersöks fastigheter som byggts inom miljonprogrammet i södra Storstockholm, men även andra typer av fastigheter och andra delar av Sverige kan vara aktuella om intressanta möjligheter uppkommer. Dessutom utvärderar AJA Holding löpande tilläggsförvärv som kan tillföra kompetens, kunnande samt erfarenhet som stöttar Koncernens befintliga verksamhet och som enskild aktivitet långsiktigt kan skapa värde för AJA Holding.

Försäljningar

Inga försäljningar genomfördes under året.

Under hösten har en förstudie genomförts för att utreda vilken huskropp som skulle vara bäst lämpad att stycka av till en egen fastighet och sälja till en bostadsrättsförening. Intresset förefaller finnas bland de boende och målet är att ha ombildat den första huskroppen före årsskiftet 2015/2016.

Vid positivt utfall av denna första ombildning kan ombildning av ytterligare en eller flera huskroppar bli aktuellt i ett nästa steg, upp till maximalt 130 lägenheter totalt. Se mer om detta under kapitel *Ombildning till bostadsrätter* på sida 23.

Finansiell ställning och kassaflöde

Fastighetens marknadsvärde

Enligt utförd värdering har fastigheten, inkluderat byggrätter, per 31 december 2014 ett bedömt marknadsvärde om 1 020 mkr jämfört med 731 mkr per årsskiftet 2013/2014. Fastigheten har externvärderats av Savills Sweden AB.

Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13 verkligt värdehierarki,

det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod och med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Vid värderingen av mark som kan bebyggas, så kallade byggrätter, tas hänsyn till hur mycket mark som kan bebyggas, vilka ytor som kan tillskapas och hur långt planprocessen har fortskridit. Finns en detaljplan för området har byggrätten ett stort värde

Förutom den risk som kommer från planprocessen är hänsyn tagen till risk från marknadsvolatilitet och osäkerhet kring tidsramen för byggprojekten vid bedömning av byggrätternas värde. En studie av jämförbara transaktioner har också genomförts för att se hur marknaden har värderat byggrätter vid fastighetsförvärv.

Den totala värdeökningen för fastigheten inklusive byggrätter uppgick under år 2014 till 39,5 % (4,1 %) varav investeringar utgjorde 1,4 % (0 %). Värderingen bedöms av auktoriserade värderaren Savills Sweden AB, som utfört värderingen, motsvara en initial direktavkastning om 5,0 %. Värdeökningen beror främst på sänkt marknadsmässigt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter och tillkomsten av byggrätter på fastigheten. Se även Not 11 och Not 14.

Nedanstående uppställning visar årets förändring i fastighetens bokförda värde:

Mkr	2014 Helår	2013 Helår
Fastighetens bokförda värde vid periodens början	731	702
Periodens aktiverade investeringar i fastigheten	10	0
Periodens orealiserade värdeförändring	279	29
Fastighetens bokförda värde vid periodens slut	1 020	731

Räntederivatets marknadsvärde

Värdet på räntederivatet är vid årets utgång bokfört till 0,5 mkr (11,3 mkr). Se även Not 11 och Not 17.

Kassaflöde och likvida medel

Fritt kassaflöde för Koncernen uppgick till 24,8 mkr (9,2 mkr).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -12,2 mkr (-716,0 mkr).

Finansieringsverksamheten bidrog till koncernens kassaflöde med 103,9 mkr (735,6 mkr).

Vid periodens utgång uppgick Likvida medel till 145,3 mkr (28,9 mkr). Kassan kommer att användas till renovering av befintlig fastighet, förtätning av det av Mitt Alby ägda bostadsområdet genom produktion av nya byggnader samt förvärv av fler fastigheter. Det kan eventuellt även bli aktuellt med förvärv av andra fastighets- och byggrelaterade verksamheter som stödjer eller korsbefruktar koncernens befintliga verksamhet.

Räntebärande lån med avdrag för likvida medel var vid periodens utgång 510,4 mkr (636,1 mkr). Se även Not 22 och Not 23.

Finansiering

Finansiering sker främst i form av eget kapital, marknadsnoterade obligationer och räntebärande banklån.

AJA Holding har sin B-aktie noterad på Nasdaq First North (ISIN: SE0006510491) sedan 22 december 2014. I samband med noteringen på

Nasdaq First North emitterade AJA Holding 2 000 000 nya B-aktier till en kurs om 58 kr per aktie varvid 116 mkr tillfördes bolagets kassa före avdrag för emissionskostnader. Se även Not 21.

AJA Fastighets har ställt ut en företagsobligation noterad på Nasdaq First North (ISIN:SE0005504719) om 200 mkr som löper med fast ränta på 8 % per år under 5 år fram till och med 30 november 2018. AJA Fastighets har inga egna tillgångar av betydelse förutom sitt ägande utav 100 % av aktierna i Mitt Alby.

Mitt Alby äger fastigheten Albyberget 5 och har upptagit ett banklån samt emitterat aktier till AJA Fastighets för att finansiera förvärvet av denna fastighet. Utestående banklån vid utgången av räkenskapsåret är 455,7 mkr (465,0 mkr) till en genomsnittlig ränta på 2,86 % under 2014. Rantan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar. Mitt Alby har tecknat ett räntederivat, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet, det vill säga fram till och med 20 november 2018. Räntederivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av rantan inte kommer att överstiga 2,10 %. Fortsatt låga marknadsräntor gör att räntekostnaden för banklånet hålls på en låg nivå vilket får en direkt positiv påverkan på resultatet. Banklånet är tecknat på fem år fram till och med 21 november 2018.

Mellan AJA Fastighets och Mitt Alby samt mellan vart och ett av dessa två

bolag och sina respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerhetsställer respektive bolags och kreditgivares rättigheter och skyldigheter.

Certified Adviser för både AJA Holding och AJA Fastighets är vid utgången av räkenskapsåret 2014 Pareto Securities AB.

Eget kapital för koncernen uppgick per den 31 december 2014 till 437,9 mkr.

Koncernens synliga soliditet uppgick vid årets utgång till 37,1 % (13,6 %).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och IR/PR. Moderbolagets nettoomsättning, vilken i sin helhet är koncernintern, var 0,0 mkr (0,0 mkr).

Resultatet efter finansiella poster var -1,4 mkr (-0,1 mkr). Vid årets utgång utgjorde likvida medel 116,8 mkr (1,4 mkr).

Transaktioner med närstående

Andra transaktioner än koncernbidrag har ej gjorts mellan koncernbolag.

Styrelseordförande och styrelseledamoten Marcus Trummer har uppburit arvode genom avtal om konsulttjänster mellan ägarbolaget Autus Invest AB och moderbolaget respektive Mitt Alby. För 2014 uppgår detta arvode till 1,0 mkr (0,0 mkr). Se även Not 5 och Not 9.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga förvaltningshändelser har hittills inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Koncernens totala intäkter kommer drygt 98 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Koncernens fastigheter är belägna i ett område som betraktas som attraktivt på den lokala bostadsmarknaden och präg-

las av överefterfrågan.

Koncernens enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga byggnader är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris.

Fastigheten värderas per respektive årsskifte till verkligt värde av extern värderingsman. Värdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning. Osäkerhetsfaktorer vid värdering till verkligt värde beskrivs i Not 1 och Not 14.

Koncernen är även exponerad avseende finansierings-, ränte-, och likviditetsrisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i Not 2.

Koncernens kapitalförvaltning

Koncernen slår vakt om sina stabila kassaflöden och kreditvärdighet. Under de närmsta åren förväntar AJA Holding att ej betala någon utdelning till sina aktieägare. Koncernens kassaflöde kommer primärt att användas till driften, renoveringar samt räntekostnader. Koncernen skall när tillfälle ges arbeta med skulder och eget kapital, innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att erhålla bästa lånevillkor och säkerställa en rationell lånehantering.

Bolagsstyrning

AJA Holding styrs enligt de regler som anges för bolagsstyrning enligt bolagsordningen, aktiebolagslagen, Nasdaq First Norths regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga lagar och författningar. AJA Holdings bolagsstyrningsprinciper beskrivs i avsnittet Bolagsstyrningsrapport på nästa uppslag.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft elva styrelsemöten varav ett konstituerande möte, fyra ordinarie möten och fem möten Per capsulam. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och

arbetsfördelning mellan styrelsen och Vd. Under året har strategiska och andra för AJA Holding väsentliga frågor samt löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor avhandlats. AJA Holdings revisor har närvarat vid ett styrelsemöte och redogjort för sin översiktliga granskning gällande delårsbokslutet för tredje kvartalet 2014.

Ersättning till styrelsen 2014

På årsstämma för AJA Holding i maj 2014 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande och ledamöter i AJA Holding skulle uppgå till 0 kr (0 kr). Totalt utbetalda arvoden under 2014 från AJA Holding uppgår till 0 kr (0 kr).

Styrelsen är densamma för AJA Holding som för AJA Fastighets och ledamöterna erhåller arvodering från AJA Fastighets. För verksamhetsåret 2014 är styrelsearvodet i AJA Fastighets 0 kr för ordföranden och ledamöten Marcus Trummer. Övriga ledamöter erhåller ett arvode om 75 000 kr per ledamot.

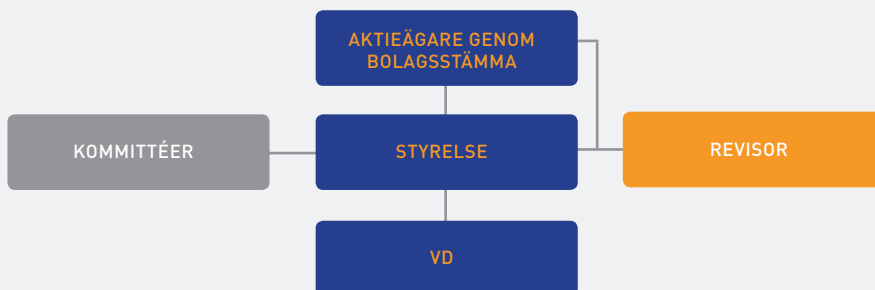




Bolagsstyrningsrapport

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan kallat AJA Holding, är ett svenskt aktiebolag. AJA Holdings B-aktier är marknadsnoterade på Nasdaq First North. AJA Holding tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (nedan kallat Kodens). Förutom Kodens gäller och tillämpas även Årsredovisningslagens (nedan kallat ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är AJA Holdings bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRLs regelsystem avseende verksamhetsåret 2014. De avsteg som gjorts från Kodens regler är rapporterade nedan. Bolaget har under 2015 i en bolagsstyrningsrapport och på sin webbplats, i enlighet med punkt 10 i Kodens, informerat om bolagsstyrningen för verksamhetsåret 2014.

Bolagsstyrningsstruktur



AJA Holdings beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämma, styrelsen och vd.

Aktieägare

Totalt är per utgången av verksamhetsåret 7 000 000 aktier emitterade, varav 700 003 st A-aktier och 6 299 997 st B-aktier. A-aktier har en röst per aktie till B-aktier en tiondels röst per aktie. Aktierna i AJA Holding ägs per 30 december 2014 enligt tabellen nedan. Aktieägarens inflytande utövas genom aktivt deltagande i de beslut som fattas på bolagsstämman. Besluten innefattar fastställande och upprätthållande av aktuell bolagsordning, vilken anger inriktningen på verksamheten. Ägaren utser bolagets styrelse och revisor.

Aktieägare per 2014-12-30, kända förändringar

Namn på ägare	Antal aktier		Totalt, st	Andel av	
	A-aktier, st	B-aktier, st		Kapital	Röster
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,08%	42,37%
Alesco S.A.	114 722	1 030 621	1 145 343	16,36%	16,37%
Geveles AB	57 361	525 459	582 820	8,33%	8,26%
Hajskäret Invest AB	57 361	525 459	582 820	8,33%	8,26%
Martin Bjärninger Humle	43 895	395 050	438 945	6,27%	6,27%
Kapitalförvaltning AB	0	605 505	605 505	8,65%	4,55%
SEB	0	564 013	564 013	8,06%	4,24%
Pareto Securities AB	0	425 203	425 203	6,07%	3,20%
Nordnet Bank AB	0	218 059	218 059	3,12%	1,64%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,54%
Dirbal Aktiebolag	7 361	65 313	72 674	1,04%	1,04%
Övriga ägare	8 548	213 243	221 791	3,16%	2,26%
Totalt	700 003	6 299 997	7 000 000	100,00%	100,00%

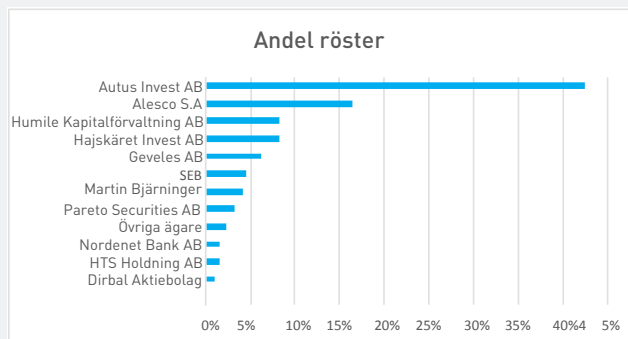
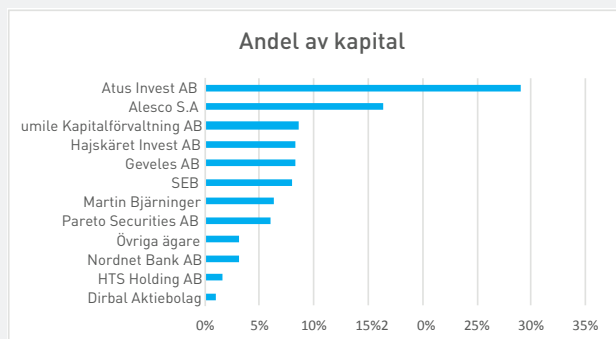




Bild: Styrelsen.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Koden och Nasdaq First Norths regler för marknadsnoterade bolag utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av bolaget.

Av AJA Holdings bolagsordning framgår att bolaget har sitt säte i Botkyrka. Föremålet för bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på AJA Holdings webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

AJA Holdings aktuella bolagsordning finns i sin helhet på webbplatsen www.andersjahlstrom.se/holding.

Årsstämma

En ordinarie bolagsstämma är genomförd den 23 april 2014. En extra bolagsstämma hölls den 20 november 2014, vid vilken det beslutades att genomföra en aktiesplit 1:5. Ytterligare en extra bolagsstämma hölls den 30 november, vid vilken det beslutades om att byta bolagskategori från

privat till publikt, byta bolagets säte till Botkyrka, införa ett nytt aktieslag, aktier av serie B, samt ändra bolagets bolagsordning i enlighet med detta. Vid samma stämma beslutades även att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission.

Valberedning

En valberedning har inte utsetts, varför punkt 2 i Koden ej kunnat följas. Bolagets ägare har drivit detta arbete.

Styrelse

Styrelsen i AJA Holding består av sex ledamöter valda av ordinarie bolagsstämma den 23 april 2014 för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets Vd ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har långa och varierande erfarenheter från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighets-kunnande, förvaltningskunnande, juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete sedan tidigare.



Mikael Ahlström

Ålder: Född 1956
Eget och närståendes aktieinnehav: 380 000 A-aktier och 1 553 679 B-aktier och BTA

i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ).

Ordförande: Sedan 2013

Bakgrund: 30 års erfarenhet inom riskkapitalbranschen och näringslivet, grundare av och partner i Nordens första riskkapitalbolag Procuritas, grundare av den ideella organisationen Charity Rating samt stiftelsen Chelha. Tidigare vd för det nordamerikanska bolaget ESI Coal, Inc. Tidigare styrelseuppdrag inkluderar Swedish Match AB, Gunnebo AB, Bravida AB och Lekolar AB.

Styrelseuppdrag inkluderar: Procuritas AB, Spiltan Underhållning M AB, Gram Equipment AS, PCTC Invest AB och Stiftelsen Carl & Olga Milles Lidingöhem.

Utbildning: Ekonomie masterexamen med huvudämne företagsekonomi från INSEAD samt utbildning motsvarande en filosofie kandidatexamen med studier på Lunds Universitet i företagsekonomi, juridik, nationalekonomi, östasienkunskap samt drama, teater och film.



Charlotte Bergman

Ålder: Född 1963
Eget och närståendes aktieinnehav: 611 A-aktier och 5 494 B-aktier i Byggmästare

Anders J Ahlström Holding AB (publ).

Ledamot: Sedan 2013

Bakgrund: Tidigare vd för AB Strängbetong, dessförinnan avdelningschef på KF Fastigheter, flertal ledande positioner på NCC och Swerock.

Styrelseuppdrag inkluderar: AB Strängbetong, CBI Betonginstitut AB, Svensk Betong Service AB, Forsells Prefab AB och Tonful AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom industriell ekonomi från Tekniska högskolan vid Linköpings universitet.



Anders Hörnqvist

Ålder: Född 1966
Eget och närståendes aktieinnehav: 1221 A-aktier och 10 989 B-aktier

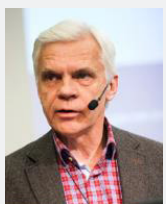
i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ).

Ledamot: Sedan 2013

Bakgrund: Vd och delägare på Corner Property Partners AB. Tidigare chef för den nordiska asset management-verksamheten vid The Carlyle Group, dessförinnan vice vd och fastighetschef på Fabega AB, fastighetschef på Wihlborgs Fastigheter AB.

Styrelseuppdrag inkluderar: AB Norrlandsinvest, Capensor Capital AB. Driver enskilda firman AH Företagskonsult.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom fastighetsekonomi från KTH.



Lars Magnusson

Ålder: Född 1949
Eget och närståendes aktieinnehav: 611 A-aktier och 5 494 B-aktier

i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ).

Ledamot: Sedan 2013

Bakgrund: Tidigare generaldirektör för Statens Bostadskreditnämnd (numera del av Boverket) och utnämnd till Regeringens särskilda utredare för hur en mer effektiv planerings- och byggprocess kan uppnås.

Styrelseuppdrag inkluderar: AB Riddaregatan-Hee, AB Livered 1:23 och Sturekatten AB (suppleant).

Utbildning: Civilingenjörsexamen från KTH.



Hidayet Tercan

Ålder: Född 1971
Eget och närståendes aktieinnehav: 10 755 A-aktier och 96 620 B-aktier i

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ).

Ledamot: Sedan 2013

Bakgrund: VD och grundare, Tjikko AB. Entreprenör, föreläsare, debattör och grundare av bl. a vårdbebyggelseföretaget Zemrete AB, lång erfarenhet av styrelseuppdrag i flera sociala initiativ, exempelvis Stiftelsen Friends och Stockholms Stadsmision. Medlem i juryn för EY Entrepreneur Of The Year och Årets Byggchef.

Styrelseuppdrag inkluderar: HTS Holding AB och Tjikko AB.

Utbildning: Kurs i företagsekonomi på IFL vid Handelshögskolan i Stockholm samt flertalet chefs- och ledarskapsutbildningar.



Marcus Trummer

Ålder: Född 1980
Eget och närståendes aktieinnehav: 20 000 A-aktier och 81 773 B-aktier i

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ).

Ledamot: Sedan 2013

Bakgrund: Ansvarar för familjen Ahlströms investeringar, har tidigare arbetat som managementkonsult på Booz & Company och med bankverksamhet på SEB.

Styrelseuppdrag inkluderar: LBO Invest AB, Autus Invest AB, Gosh AB och Caloroso s.r.o samt suppleant i

Student Competitions AB. Även vd för Investmentbolaget av 1 maj 2009 AB, LBO Invest AB och PCTC Invest AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom industriell ekonomi från KTH samt Ekonomie magisterexamen med huvudämnet företagsekonomi från Stockholms Universitet.

Bolagets styrelse kan ej anses vara oberoende gentemot Bolaget, då samtliga ledamöter i bolagets styrelse även äger aktier i Bolaget, vilket gör att punkt 4.4 i Koden ej efterlevs. Styrelsens ordförande, Mikael Ahlström, är indirekt huvudägare i AJA Holding. Samtliga övriga ledamöter är direkt eller indirekt aktieägare i AJA Holding. Av dessa ledamöter är fyra av fem ledamöter oberoende i förhållande till de större ägarna i AJA Holding.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för AJA Holdings organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och framgår av Vd-instruktionen för arbetsfördelning mellan styrelse och Vd. Vd är föredragande i styrelsen.

Under 2014 har sittande styrelsen haft elva styrelsemöten varav ett konstituerande möte, fyra ordinarie möten och fem möten Per capsulam. Samtliga ledamöter har deltagit vid de fyra ordinarie mötena. Vid det konstituerande mötet var fyra av sex ledamöter närvarande. Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsens ordförande har i enlighet med punkt 6.1 i Koden valts av bolagsstämman. Styrelsen fastställde vid ett möte i november 2013 en arbetsordning för styrelsen och Vd. Styrelsen har under 2014 ej utvärderat styrelsearbetet eller Vd:s arbete utan Vd närvarande, vilket föreskrivs i punkt 8 i Koden,

då detta varit bolagets första verksamhetsår. Utvärderingen av 2014 kommer att ske under våren 2015

Ersättningskommitté

Styrelsen har utsett Ordföranden Mikael Ahlström till att ensam utgöra en ersättningskommitté och därmed svara för beredning och uppföljning av avtal med Vd och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, till exempel incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen efter kommitténs beredning. Tillämpning av gällande avtal får beslutas av kommittén. Kommittén rapporterar fortlöpande sitt arbete till styrelsen.

Finanskommitté

Det har inte bildats en finanskommitté

Verkställande direktör

Mattias Tegefjord är civilingenjör från KTH och kommer närmast från ISS Facility Services AB, där han under de två senaste åren arbetat som Affärschef för ISS Fastighetsförvaltning i Sverige. Dessförinnan var han Distriktschef för ISS Fastighetsförvaltning i Stockholm och norra Sverige. Mattias Tegefjord har också arbetat som fastighetschef vid KLP Fastigheter AB samt varit Affärsrådgivare för Kommersiella fastigheter vid John Mattson Fastighets AB. Han har även arbetat sju år som konsult vid Tyréns Temaplan AB.

Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för bolaget även Vd i Koncernens övriga bolag Mitt Alby AB och Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ).

Verkställande direktörens ersättning medför avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrning

Som en del av ersättningspaketet till verkställande direktören har AJA Holding åtagit sig att leverera teckningsoptioner och aktier av serie B. AJA Holding har även erbjudit verkställande direktören att teckna aktier av serie B i utbyte mot att denne avstår del av sin pension. Ersättningspaketet syftar till att behålla

Mattias Tegefjord som verkställande direktör samt att uppmuntra honom till att fortsätta bygga upp sitt aktieinnehav i Bolaget och att verka för ett långsiktigt värdeskapande för Bolagets aktieägare genom att sammanlänka verkställande direktörens intressen med aktieägarnas. Detta upplägg avviker från Svensk kod för bolagsstyrning, punkt 9.8 i det att intjänandeperioden understiger tre år vad avser tecknandet av aktier av serie B. Styrelsen har föreslagit denna avvikelse dels med anledning av att AJA Holding är ett nybildat bolag och därmed inte funnits under mer än cirka 1,5 års tid dels då det befunnits vara i övriga aktieägares intresse att även i närtid öka verkställande direktörens aktieägarintresse. Styrelsen anser att ett sådant ökat intresse gynnar AJA Holdings utveckling och därmed även aktieägarnas intresse.

Revisionskommitté

Styrelsen i AJA Holding har inte i enlighet med punkt 7.3 i Koden utsett någon särskild revisionskommitté utan de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Bolaget har under 2014 ej utvärderat behovet av en internrevision och följer således ej punkt 7.4 i Koden. Bolagets revisor närvarade under 2014 vid ett styrelsesammanträde och styrelsen träffade då revisor i enlighet med punkt 7.5 i Koden.

Revisor

Vid den extra bolagsstämman den 23 april 2014 valdes Ernst & Young AB till revisor. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Mikael Ikonen. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor för Koncernens bolag. Ersättning till revisorn framgår av not 10.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med ÅRL och är

därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som AJA Holding styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och vd syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Bolagsledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, och har i detta syfte upprättat en beskrivning av beslutsordning och attesträtter samt rapporteringsinstruktioner. Upprättandet av en personalhandbok har påbörjats under året och kommer att färdigställas under verksamhetsåret 2015. Vidare ansvarar bolagsledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare och anställda för att de bättre ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll. Oberoende externa konsulter har värderat hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Se mer om detta under stycket om *Fastighetens marknadsvärde* under avsnittet *Finansiell ställning och kassaflöde*.

Löpande uppföljning sker månadsvis såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar personligen både till styrelsen och bolagsledningen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen kopplad till den finansiella rapporteringen. En delårsrapport, den för kvartal tre, är reviderad. Övriga delårsrapporter är ej reviderade men har tagits fram under diskussion med revisor.

Rapport över totalresultat, koncernen

(alla belopp i tkr)	Not 1,2,3	2014-01-01 2014-12-31	2013-09-27 2013-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Hyresintäkter	4	98 019	14 939
Fastighetskostnader	6	-37 743	-8 946
Driftsnetto		60 276	5 993
Kostnader för central administration och utveckling	7, 8, 9,10	-12 571	-2 447
Förvaltningsresultat		47 705	3 546
Resultat från värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	278 673	29 070
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	11	-10 792	1 538
		267 881	30 608
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-29 300	-4 263
Periodiserad kostnad för upplåning	12	-2 566	
		-31 812	-4 240
Resultat efter finansiella poster		283 774	29 914
Skatt på årets resultat	13	-62 630	-6 355
ÅRETS RESULTAT		221 144	23 559
ÅRETS TOTALRESULTAT		221 144	23 559
Resultat per aktie, kr		43,60	9,24
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st		7 000	5 000
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st		5 072	2 548

Historisk aktierelaterad data är justerad för den aktiesplit 1:5 som genomfördes i december 2014.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

(alla belopp i tkr)	Not 1,2,3	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 020 000	730 865
Inventarier, verktyg och installationer	15	5 196	4 148
Finansiella derivat	17	524	11 316
Uppskjuten skattefordran	18	2 647	1 155
Summa anläggningstillgångar		1 028 367	747 484
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar och övriga fordringar	19	1 550	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 679	252
Likvida medel		145 325	28 875
Summa omsättningstillgångar		150 554	29 128
SUMMA TILLGÅNGAR		1 178 921	776 612
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	1 400	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		191 750	80 900
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		244 703	23 559
		437 853	105 459
Långfristiga skulder			
Obligationslån	22		
	23	193 227	192 558
Skulder till kreditinstitut	23	450 920	461 152
Uppskjutna skatteskulder	24	69 301	6 582
		713 448	660 292
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder och övriga skulder	25	10 162	2 822
Skatteskulder		497	559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	16 961	7 480
		27 620	10 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 178 921	776 612
POSTER INOM LINJEN			
	Not	12/31/14	12/31/13
Ställda säkerheter	27	1 053 877	587 683
Eventualförpliktelser	27	Inga	Inga

Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

(alla belopp i tkr)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget Kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst	
Eget kapital 2013-09-27	50	0	0	50
Årets totalresultat			23 559	23 559
Nyemission	950			950
Tillskjutet ägarkapital		80 900		80 900
Eget kapital 2013-12-31	1 000	80 900	23 559	105 459
Årets totalresultat			221 144	221 144
Nyemission	400	115 600		116 000
Tillskjutet ägarkapital				80 500
Utgifter för kapitalanskaffning		-6 090		-6 090
Uppskjuten skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital		1 340		1 340
Eget kapital 2014-12-31	1 400	191 750	244 703	437 853

Rapport över kassaflöden, koncernen

(alla belopp i tkr)

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-09-27 2013-12-31
	1,2,3		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		283 774	29 914
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar		-267 881	-30 608
Avskrivningar och övriga poster		3 287	263
Betald inkomstskatt		-495	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		18 685	-431
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-4 978	-253
Ökning av rörelseskulder		11 059	9 933
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		6 081	9 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 766	9 249
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter			-706 118
Investeringar i fastigheter		-10 462	
Investeringar i övriga inventarier		-1 726	
Förvärv av räntederivat			-9 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 188	-715 984
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		116 000	950
Tillskjutet ägarkapital			80 900
Nyupptagna lån			665 000
Amortering av lån		-9 300	
Utgifter för upplåning		-2 828	-11 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		103 872	735 560
Årets kassaflöde		116 450	28 825
Likvida medel vid årets början		28 875	50
Likvida medel vid årets slut		145 325	28 875

Resultaträkning, moderbolaget

(alla belopp i tkr)	Not 1,2,3	2014-01-01 2014-12-31	2013-09-27 2013-12-31
Centrala administration och utveckling	7,10	-1 413	-60
Rörelseresultat		-1 413	-60
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2
		0	-2
Resultat efter finansiella poster		-1 413	-62
Skatt på årets resultat	13	322	0
ÅRETS RESULTAT		-1 091	-62
ÅRETS TOTALRESULTAT		-1 091	-62

Balansräkning, moderbolaget

(alla belopp i tkr)	Not 1,2,3	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	80 500	80 500
Uppskjuten skattefordran	18	1 662	0
		82 162	80 500
Summa anläggningstillgångar		82 162	80 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	22	0
		22	0
Kassa och bank		116 825	1 388
Summa omsättningstillgångar		116 847	1 388
SUMMA TILLGÅNGAR		199 009	81 888
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	1 400	1 000
Överkursfond		110 850	
Balanserad vinst		80 838	80 900
Årets resultat		-1 091	-62
		191 997	81 838
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	25	70	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	6 942	50
		7 012	50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 009	81 888
POSTER INOM LINJEN	Not	12/31/14	12/31/13
Ställda säkerheter	27	326 356	104 121
Ansvarförbindelser	27	Inga	Inga

Förändring i eget kapital, moderbolaget

(alla belopp i tkr)	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserade vinst	Årets resultat	Summa Eget kapital
Eget kapital 2013-09-27	50	0	0	0	50
Årets resultat				-62	-62
Nyemission	950				950
Tillskjutet ägarkapital			80 900		80 900
Eget kapital 2013-12-31	1 000	0	80 900	-62	81 838
Vinstdisposition enligt beslut årsstämma			-62	62	
Årets resultat				-1 091	-1 091
Nyemission	400	115 600	115 600		116 000
Tillskjutet ägarkapital					
Utgifter för kapitalanskaffning		-6 090	-6 090		-6 090
Uppskjutet skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital		1 340	1 340		1 340
Eget kapital 2014-12-31	1 400	110 850	80 838	-1 091	191 997

Kassaflöde, moderbolaget

(alla belopp i tkr)	Not 1,2,3	2014-01-01 2014-12-31	2013-09-27 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-1 413	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 413	-62
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		850	50
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-563	-12
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag			-80 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-80 500
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		116 000	950
Erhållna aktieägartillskott			80 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		116 000	81 850
Årets kassaflöde		115 437	1 338
Likvida medel vid årets början		1 388	50
Likvida medel vid årets slut		116 825	1 338

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

[Alla belopp i tusen kronor, tkr om inget annat anges]

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan kallat Moderbolaget eller Bolaget, med organisationsnummer 556943-7774, är moderbolag för en koncern med två dotterföretag vid utgången av räkenskapsåret. Moderbolaget äger hela bolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), som i sin tur äger hela bolaget Mitt Alby AB som äger och förvaltar en bostadsfastighet på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. Moderbolaget är registrerat i Sverige med säte i Botkyrka kommun. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Moderbolagets och dotterföretagens funktionella valuta är Svenska kronor. Transaktioner i utländsk valuta förekommer ej. Alla belopp är i tusentals kronor (kSEK) om inte annat anges. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år.

Denna årsredovisning och koncernredovisning för Moderbolaget avseende verksamhetsåret tillika kalenderåret 2014 har godkänts av styrelsen för publicering den 31 mars 2015. Bokslutskommuniké presenterades den 27 februari 2015. Årsredovisningen och koncernredovisningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 16 april 2015.

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar till dessa utfärdade av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Årsredovisning för Moderbolaget och dotterföretag har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att redovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Trygghetsdelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Se vidare avsnitt "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper".

Nya eller omarbetade IFRS och andra tillämpade regelverk

Nya standarder vilka trätt i kraft 2014

Nya standarder som trätt ikraft 2014 har inte medfört någon påverkan på koncernens finansiella rapportering. De viktigaste, och de standarder som potentiellt kan komma att påverka koncernens framtida redovisning, är IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IFRS 12 Upplysningar om innehav i andra företag.

IFRS 10 bestämmer när bestämmande inflytande föreligger och därmed konsolidering ska ske medan IFRS 11 reglerar redovisningen av samarbetsarrangemang där två eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. IFRS 12 anger upplysningskrav för innehav i dotterföretag, samarbetsarrangemang och intresseföretag.

Förändringar i befintliga standarder vilka trätt i kraft 2014

Till följd av införandet av ovanstående rekommendationer har IAS 27 Separata finansiella rapporter och IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures uppdaterats. Inte heller dessa förändringar har medfört någon förändring av koncernens redovisning.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2015

Den 13 juni 2014 godkände EU IFRIC 21 Levies vilken anger att statliga avgifter, för koncernens del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari varje år. Den nya tolkningen ger en mindre påverkan på balansräkning löpande under året men påverkar inte ställningen vid årsskiftet. Tolkningen har ingen påverkan på

resultaträkningen.

IFRS 9 Financial Instruments kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018 men det är oklart när EU planerar att godkänna den. Koncernen har ännu inte utvärderat den nya standarden.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2017 men är ännu inte godkänd av EU. Koncernen har ännu inte utvärderat den nya standarden.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer, innehåller anpassningar kopplade till genomförda förändringar i IFRS. Förändringar under 2014 har inte haft någon effekt på koncernens redovisning.

Nedan beskrivs de för koncernen mer väsentliga redovisningsprinciper och metoder som har tillämpats.

Förutsättningar vid upprättande av koncernens och Moderbolagets finansiella rapporter

De finansiella rapporterna är upprättade utifrån antagande om fortlevnad (going concern).

Koncernens rapporter är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt upplupet anskaffningsvärde för resterande tillgångar och skulder.

IFRS och god redovisningssed kräver bl.a. att företagsledningen gör kvalificerade bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar koncernens redovisade värden för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden bedöms rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Alla uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moder- och dotterbolag.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. I värderingen görs en bedömning av fastighetens framtida kassaflöden, marknadens framtida avkastningskrav och bestäms diskonteringsfaktor.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella derivat som innehas på balansdagen redovisas på rad för Orealiserad värdeförändring inom årets resultat i koncernens rapport över totalresultat.

Vid redovisning till verkligt värde beaktas uppskjuten skatt på värdeförändringar då dessa påverkar skattemässig temporär skillnad avseende den värderade tillgången eller skulden. Uppskjuten skatt redovisas till sitt nominella värde utan diskontering. Vid redovisning av uppskjuten skatt tas inte hänsyn till möjligheten att avyttra fastigheter på ett skatteeffektivt sätt eller till tidsfaktorn för skattens betalning.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att dessa kan utnyttjas framöver. Fastställda underskott som med hög grad av säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag över vilka Moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att Koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande. Bestämmande inflytande råder normalt där koncernen innehar rösträttsmajoritet.

Förvärv av dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan förvärvade tillgångars och övertagna skulders bedömda verkliga värden vid förvärvstillfället, elimineras i sin helhet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. I koncernens egna kapital inkluderas endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Obeskattade reserver har uppdelats på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, redovisas direkt i årets resultat.

Förvärv av fastigheter via bolag klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv.

Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan erhållen rabatt på fastighetens överenskomna marknadsvärde utifrån ett framtida skatteperspektiv minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid första värderingstillfälle efter förvärvet kommer denna rabatt att påverka fastighetens koncernmässiga värdeförändring.

Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras redovisningsmässigt som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastighet är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Se vidare avsnitt Intäkter.

Ett mindre antal operationella leasingavtal och avseende personbilar och kontorsutrustning har tecknats där koncernen är leasetagare. Betalningar enligt leasingavtalen kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Intäkter

Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av bostäder. Hyresavtalen klassificeras redovisningsmässigt som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott, för bostäder vanligen månadsvis, och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. I de fall ett hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontrak-

tets löptid. Hyresrabatter som lämnas för begränsningar i hyrestagarens nyttjanderätt, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Ränteintäkter redovisas som finansiell intäkt i den period de avser. Räntebereäkningen sker enligt metod för effektiv ränta (upplupet anskaffningsvärde).

Utdelning på aktier redovisas som finansiell intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Erhållna koncernbidrag redovisas som intäkt under bokslutsdispositioner.

Kostnader

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig.

Fastighetskostnader är kostnader direkt relaterade till fastigheternas skötsel och underhåll inkluderat förvaltningsoperativ personal. Kostnader för central administration och utveckling är övriga kostnader för koncernens administration och utveckling såsom företagsledning, ekonomi- och förvaltningsadministration, IT-system, revision och finansiell rapportering.

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Räntekostnader redovisas som finansiell kostnad i den period de avser. Räntebereäkningen sker enligt metod för effektiv ränta (upplupet anskaffningsvärde). Kostnad för uttagande av pantbrev betraktas inte som finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Lämnade koncernbidrag redovisas som kostnad under bokslutsdispositioner.

Förändringar i verkligt värde

Förändring i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och för finansiella derivatinstrument redovisas för den period de uppkommer på rad för Realiserade värdeförändringar inom årets resultat i koncernens rapport över totalresultat.

Realiserad värdeförändring för perioden beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående period, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten eller derivatet förvärvats under perioden, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter eller finansiella derivatinstrument, beräknas utifrån skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas på rad för Realiserade värdeförändringar inom årets resultat i koncernens rapport över totalresultat.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner och sociala kostnader, betald semester, betald sjukfrånvaro etcetera redovisas i takt med intjänandet. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilken är kontantreglerad och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Koncernens åtaganden för pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår.

Nedskrivningar

Föreligger indikation om värdenedgång för en tillgång (gäller ej förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka alltid värderas till verkligt värde), fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet där det senare definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar.

Inkomstskatter

Inkomstskatt fördelas på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas inom årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt beräknas till gällande skattesats på balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen.

Aktuell skatt är den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets beräknade skattepliktiga resultat med tillägg för eventuell korrigerad aktuell skatt avseende tidigare perioder. Öppna yrkanden i inkomstdeklarationen, som innehåller en viss grad av osäkerhet, beaktas i beräkning av aktuell skatt tidigast under året efter räkenskapsåret, efter att slutskattsedel erhållits från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden, vilket innebär att det finns en uppskjuten skatteskuld eller skattefordran som realiserar den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör s.k. tillgångsförvärv där ingen uppskjuten skatt får redovisas.

Uppskjuten skatteskuld diskonteras ej utan redovisas alltid till sitt nominella belopp. Uppskjuten skattefordran redovisas endast då det föreligger hög grad av säkerhet att ett underskott kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle.

Aktuella uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Klassificering av balansposter

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller till betalning mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernens fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet då den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastighet ingår byggnader, byggrätter, mark och markanläggningar samt pågående ny-, till- eller ombyggnation.

Förvaltningsfastigheten, vilken vid förvärvet redovisades till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har i koncernen upptagits till verkligt värde på balansdagen.

Bestämmande av fastighetens värde på balansdagen har skett i enlighet med nivå 3 i IFRS 13 värderingshierarki för värdering till verkligt värde. Värderingen baseras inom denna nivå på icke observerbara indata för tillgångar och skulder. För fastighetsvärderingen anlitas oberoende auktoriserad fastighetsvärderare.

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Värderingen utförs genom analys av fastighetens status, hyres- och marknadssituation. Vidare görs jämförelse med och analys av genomförda köp av fastigheter inom samma delmarknad.

Värderingsmetod

Enligt vedertagen teori utgörs en tillgångs värde av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. För

detta används en s.k. kassaflödeskalkyl vilken innebär diskontering till ett nuvärde av dels bedömda kassaflöden för fastigheten i form av driftnetton och investeringar under kalkylperioden, dels bedömt restvärde för fastigheten vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att det bedömda kassaflödet året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

För diskontering till nuvärde används en kalkylränta som bedöms motsvara marknadsmässig kapitalkostnad för kalkylperioden.

Till grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Kassaflödesanalysen ger möjlighet att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Antagna drifts och underhållskostnader har baserats dels på en analys av de historiska kostnaderna för fastigheten, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Direktavkastningskrav och kalkylränta baseras på analyser av genomförda transaktioner och på individuella bedömningar för fastigheten avseende risknivå, sannolik köpare och marknadsposition.

Värderingsantaganden

För använd värderingsmetod behöver specifika antaganden och bedömningar göras vad gäller:

- Kalkylperiodens längd
- Inflationstakt
- Hyresutvecklingen för bostäder
- Hyresutveckling för lokaler
- Direktavkastningskrav vid beräkning av fastighetens restvärde
- Kalkylränta för diskontering till nuvärde av framtida betalningsströmmar

För information om aktuell värdering av fastigheten hänvisas till Not 11 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Fastighetsförvärv och -försäljningar

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker vid tillträdet.

Tillkommande utgifter för förvaltningsfastighet

Utgifter för ombyggnad/underhåll samt hyresgästpassningar aktiveras i juridisk person när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår.

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter

I koncernen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar på fastigheternas värden. Eventuellt nedskrivningsbehov framkommer vid bestämmandet av verkligt värde. Avskrivningar gjorda i juridisk person återläggs i koncernredovisningen och påverkar därmed inte beräknad värdeförändring.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som har en nyttjandeperiod på tre år.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång hos en part och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument hos en annan part. Avtalet behöver inte ha föranlett någon betalning.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna i följande kategorier: Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar samt Likvida medel. De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier: Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen eller andra finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisade till verkligt värde via resultaträkningen, där transaktionskostnader inte ingår.

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde redovisas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Effektivräntemetoden är en metod för att beräkna det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång eller en finansiell skuld eller en grupp av finansiella tillgångar eller finansiella skulder och för att fördela räntetäckningen eller räntekostnaden över relevant period.

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: dels finansiella tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels andra finansiella tillgångar och skulder som företaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt så kallad Fair Value Option). Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument varför koncernens innehav av derivat kategoriseras som "Finansiella tillgångar eller finansiella skulder som innehas för handel".

Värdering har skett i enlighet med nivå 2 i IFRS 13 värderingshierarki för värdering till verkligt värde. Denna nivå innebär att värderingen baseras på andra indata än noterade priser (som ingår i nivå 1) och som är observerbara för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt.

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till nominellt belopp utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast

obetydlig risk för värdeförändring. Likvida medel redovisas till nominellt belopp.

Andra finansiella skulder

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodiseras över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. I denna kategori ingår lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder.

Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. I resultaträkningen redovisas värdeförändringar på egen rad, betalda och upplupna räntor redovisas som finansiell kostnad.

Eget kapital

Nyemission

Eget kapital ökas med erhållen emissionslikvid reducerad för eventuella transaktionskostnader efter avdrag för uppskjuten skatt.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Avsättningar

Avsättningar avser skulder som är osäkra avseende betalningstidpunkt eller belopp. Avsättningar redovisas när koncernen har identifierat ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att förvaltningsresultatet med tillägg för betalda räntor och skatt, justeras för resultatposter som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som istället hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Skilnad mellan koncernens och Moderbolagets redovisningsprinciper

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för Moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas i Moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterföretagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterföretagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar Moderbolagets resultaträkning. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är

motiverad sker återföring av denna.

Obeskattade reserver

Svensk skattelagstiftning ger företaget möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas sådan reserv som temporär skillnad, det vill säga uppdelning görs av den obeskattade reserven mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens resultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i resultaträkningsposten bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln i RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelse till förmån för dotterföretag utgör finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, inte som avsättning utan lämnas istället upplysning.

NOT 2 Finansiella risker

Koncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker så som finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, motpartsrisk och likviditetsrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos verkställande direktör i dotterföretaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ). Koncernens finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar verkställande direktör får agera. Finansfrågor av strategisk karaktär behandlas av styrelsen. Riskexponeringen ska vara begränsad och, så långt möjligt, kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. För koncernen föreligger f.n. inga valutarisker.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknads läge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Koncernen ingick långfristiga finansieringsavtal vid förvärv av koncernens fastighet. Upplåningen är vad avser koncernens banklån säkerställd med pantträtt i koncernens fastighet samt med pantträtt i aktier i fastighetsförvaltande bolag. För koncernens obligationslån har specifik säkerhet ställts i form av pantträtt i aktier i obligationsemitterande bolag. Förfallotidpunkt för finansieringsavtalen är i november 2018.

Utöver upptagna lån finansierades koncernens fastighetsförvärv via tillskjutet eget kapital.

Koncernen definierar eget kapital som summan av redovisade värden för aktiekapital, överkursfond, balanserad vinst och årets resultat i koncernens balansräkning. Per balansdagen uppgick eget kapital till 437 853 tkr (105 459 tkr).

I koncernens låneavtal förekommer särskilda och för branschen normala åtaganden såsom covenanter, exempelvis avseende nyckeltalen belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet som koncernen och låntagande bolag måste uppfylla i kvartals- och årsbokslut. Uppfylls inte dessa kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin pantträtt i fastigheter och aktier, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor.

För 2014 har bolag och koncern uppfyllt sina åtaganden med god marginal och per balansdagen uppgår för koncernen belåningsgrad till 64,3 % (91,0 %), räntetäckningsgrad till 1,65 ggr (0,89 ggr) och synlig soliditet till 37,1 % (13,6 %). För definitioner se avsnitt Nyckeltal sid 63.

Moderbolaget har i december 2014 genomfört en kapitalanskaffning som efter emissionskostnader tillfört koncernen 109,9 mkr och som ytterligare förstärkt koncernens finansiella stabilitet.

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad.

Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur en förändring i räntenivån påverkar resultatet på kort och lång sikt. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Åtaganden kopplade till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning månadsvis.

Koncernens upptagna obligationslån om 200 000 tkr är amorteringsfritt med fast årlig ränta om 8 % som erläggs kvartalsvis.

Koncernens banklån om initialt 465 000 tkr har räntevillkor som följer STIBOR 30 dagar. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan har koncernen ingått avtal om räntederivat. Derivatet, ett s.k. räntetak (Cap), är kopplat till och har samma löptid som banklånet. Derivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,10 %. Premien för derivatet har betalats vid avtalets ingång. Derivatet värderas och redovisas löpande till verkligt värde, men kommer vid avtalstidens utgång att ha värdet noll.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för förluster om motparten inte fullföljer hela eller delar av sina åtaganden.

Risken begränsas genom att endast kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter bedöms vid årsskiftet vara obefintlig. Beträffande hyresfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. Maximal kreditrisk avseende hyresfordringar motsvaras av dess redovisade värde.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditrymme för täckande av betalningsåtaganden.

Koncernens betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Koncernen har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

NOT 3 Rörelsesegment

Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Då koncernen enbart har ett segment är segmentrapporteringen identisk med koncernens resultat- och balansräkning.

NOT 4 Hyresintäkter

	Koncernen 2014	Andel intäkter	Hyresarea 31 dec, kvm
Bostäder	96 186	95%	102 119
Lokaler, lager och andra utrymmen	2 071	2%	4 624
Garage och p-platser	3 076	3%	
Summa	101 333	100%	106 741
Hyresbortfall/vakanser	-102		
Hyresrabatter	-3 212		
Summa	98 019		106 741

Hyreskontrakten klassificeras redovisningsmässigt som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 till 5 år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder ingås i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid. Under året har 4,5 % av hyresavtalen omsatts genom byte, överlåtelse och nyuthyrning. På grund av den stora efterfrågan på bostäder har vakanstiden kunnat hållas låg. Uppgifter avser år 2014. För år 2013 saknas relevanta jämförelsevärden.

NOT 5 Transaktioner med närstående

	Moderbolaget	
	2014	2013
Försäljning	-	-

Moderbolaget utför endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs enbart av koncerninterna tjänster. Under året har inga transaktioner skett mellan moderbolaget och dotterföretagen.

Styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer har uppburit arvode genom avtal om konsulttjänster mellan ägarbolaget Autus Invest AB och moderbolaget respektive Mitt Alby AB. För 2014 uppgår detta arvode till 990 tkr (0 tkr). Se även Not 9 Medelantal och antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

NOT 6 Fastighetskostnader

	Koncernen 2014	kr/kvm	2013
Mediaförbrukning	20 503	193	3 450
Material och externa tjänster	4 880	46	2 190
Reparation och underhåll	5 620	53	2 342
Fastighetsskatt och försäkring	2 480		288
Avskrivningar	413		0
Övrig fastighetsskötsel	3 847	36	
Summa	37 743	327	8 946

Fastighetskostnader är kostnader direkt relaterade till fastigheternas skötsel och underhåll inkluderat förvaltningsoperativ personal.

Kostnad per kvm avser 2014 och är när tillämpligt beräknat utifrån en totalyta för uthyrning av bostäder och lokaler om 106 741 kvm. Fastighetsskatt utgår per lägenhet.

NOT 7 Central administration och utveckling

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Personalkostnader	4 172	318	0	0
Styrelsearvoden	460	0	0	0
Socialt engagemang	667	0	0	0
Egna administrativa omkostnader	1 654	200	18	0
Leasingavgifter	66	0	0	0
Köpta tjänster	5 288	1 666	1 395	60
Avskrivningar	184	263	0	0
Övriga rörelsekostnader	80	0	0	0
Summa	12 571	2 447	1 413	60

Kostnader för central administration och utveckling är övriga kostnader för koncernens administration och utveckling såsom företagsledning, ekonomi- och förvaltningsadministration, IT-system, revision och finansiell rapportering.

NOT 8 Kostnader för leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
	Årsvärde	Löptid år	Årsvärde	Löptid
Arbetsfordon	110	2		
Tjänstebilar	65	3		
Kontorsutrustning	23	2		
Summa	198	3	0	0

Koncernen är part som leasetagare i ett antal mindre operationella leasingkontrakt omfattande tjänstebilar och kontorsutrustning. Aktuell leasingkostnad är på årsbasis totalt 198 tkr och återstående löptid för befintliga kontrakt är något under tre år.

NOT 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda under året med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Män	6	1	0	0
Kvinnor	3	0	0	0
Totalt	9	1	0	0
Antal personer anställda på balansdagen med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	2014	2013	Moderbolaget 2014	2013
Män	7	1	0	0
Kvinnor	6	1	0	0
Totalt	13	2	0	0
Personal är i huvudsak anställda från 1 mars då verksamheten förvaltningsmässigt övertogs från säljaren Botkyrkabyggen.				
	Koncernen		Moderbolaget	
Löner och andra ersättningar:	2014	2013	2014	2013
Styrelse	456	0	0	0
(varav tantiem)	(0)	(0)		
Verställande direktör (VD)	1 130	242		
(varav tantiem)	(40)	(0)		
Övriga anställda	3 204	64		
(varav tantiem)	(0)	(0)		
Totala löner och andra ersättningar	4 790	306	0	0
Sociala kostnader och pensionskostnader:				
Styrelse	4	0		
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)		
Verställande direktör (VD)	572	76		
(varav pensionskostnader)	(218)	(0)		
Övriga anställda	1 064	14		
(varav pensionskostnader)	(173)	(0)		
Totala sociala kostnader enligt lag och avtal samt pensionskostnader	1 640	90	0	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader i koncernen	6 430	396	0	0
(varav pensionskostnader)	(391)	(0)	(0)	(0)

Ersättningar till ledande befattningshavare

På årsstämman i moderbolaget i maj 2014 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande och ledamöter skulle uppgå till 0 kr (0 kr). Totalt utbetalda arvoden under 2014 från moderbolaget uppgår till 0 kr (0 kr).

Styrelsen för dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström AB är densamma som för moderbolaget och ledamöterna i moderbolaget erhåller istället arvodering i egenskap av ledamöter i dotterbolaget. För verksamhetsåret 2014 är beslutat styrelsearvode 0 kr för Ordföranden och styrelseledamot Marcus Trummer. Till övriga ledamöter beslutades ett arvode om 75 000 kr per ledamot. Inget särskilt arvode utgår för kommittéarbete. Se även Not 5 Transaktioner med närstående avseende konsultarvoden till Ordföranden och Marcus Trummer.

VD är anställd i och har uppburit ersättning från Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB. Övrig personal är anställda i Mitt Alby AB.

Ersättning till VD utgår av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Fördelningen mellan grundlön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. För VD är den rörliga ersättningen maximerad till 2 månadslöner. VD har genom avtal möjlighet att avsätta del av ersättning till att för marknadsvärde förvärva aktier och teckningsoptioner i moderbolaget.

Pensionsförmåner och övriga förmåner till VD utgår som del av den totala ersättningen. Pensionsplan för VD är individuell och avgiftsbestämd med fast premie som utbetalas och kostnadsförs månadsvis.

Uppsägningstiden är från såväl bolagets som VDs sida 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD ett avgångsvederlag som uppgår till sex månaders kontant lön. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från VDs sida utgår inget avgångsvederlag.

Villkor för övrig personal

För övrig personal utgår pension enligt ITP och liknande kollektiva planer. Pensionskostnad bokförs vid betalning av fakturerad avgift. Pensionsplan för övriga anställda behandlas som avgiftsbunden. Mellan Bolaget och övriga befattningshavare gäller avtalsenliga uppsägningstider på 3 - 5 månader.

Koncernen har inga åtaganden för ersättningar till VD eller övrig personal efter avslutad anställning.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Antal styrelseledamöter	6	6	6	6
- varav kvinnor	2	2	2	2
Antal övriga befattningshavare inkl VD	1	1	0	0
- varav kvinnor	0	0	0	0

NOT 10 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ernst & Young AB				
- revisionsuppdraget	340	369	50	78
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
- skatterådgivning	0	0	0	0
- övriga tjänster	0	0	0	0
Summa:	340	369	50	78

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

NOT 11 Orealiserade värdeförändringar i årets resultat

Förvaltningsfastighet	Koncernen	
	2014	2013
Värdeförändring förvaltningsfastighet	278 673	29 070
Summa	278 673	29 070

Årets värdeförändring motsvarar 39% av ingående redovisade värde på förvaltningsfastigheten. Värdeförändringen beror huvudsakligen på observerade sänkta direktavkastningskrav på marknaden för bostadsfastigheter. Orealiserad värdeförändring är den bedömda värdeökning av fastigheten som tillkommer utöver årets aktiverade tillkommande utgifter. Fastigheten har värderats av extern auktoriserad värderingsman. För information om årets värderingsprocess se not 14 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde.

Derivatinstrument	Koncernen	
	2014	2013
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-10 792	1 538
Summa	-10 792	1 538

Värdeförändring av koncernens räntederivat s.k. räntetak (Cap) följer marknadsräntornas utveckling. Derivatet fungerar som en försäkring mot rörlig ränta på koncernens banklån utöver en viss avtalad nivå. Årets

negativa värdeförändring förklaras huvudsakligen av sjunkande långa marknadsräntor men även av tidsfaktorn då avtalsperioden för derivatet är fem år. Värdet på räntederivatet kan ej understiga noll kronor. Räntederivatet har värderats av SEB. För information om derivatets funktion se Not 17 Finansiella Instrument värderade till verkligt värde.

NOT 12 Finansiella kostnader

	Koncernen 2014	2013	Moderbolaget 2014	2013
Räntekostnader	-29 300	-4 263		
Periodiserad utgift för upplåning	-2 566			
Summa	-31 866	-4 263	0	0

Utgifter i samband med upplåning av koncernens banklån och obligationslån periodiseras kostnadsmissigt över lånens avtalade löptid med 20 procent per år. För 2013 redovisades periodiserad utgift inom Central administration och utveckling och uppgick då till -259 tkr.

NOT 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-433	-818	0	0
Uppskjuten skatt avseende:				
Underskottsavdrag	-816	1 155	322	0
Skiltnad mellan bokförings- och skattemässiga avskrivningar på				
- fastigheter	-1 570	227		
- räntederivat	-431	0	0	0
Värdeförändring fastighet	-61 308	-6 395		
Värdeförändring räntederivat	2 374	-338		
Obeskattade reserver	-446	-186	0	0
Redovisad skatt	-62 630	-6 355	322	0
Redovisat resultat före skatt	283 774	29 914	-1 413	-62
Skatt enligt gällande skattesats 22,0 %	-62 430	-6 581	311	14
Skatteeffekt av:				
Skattepliktig ej redovisad intäkt	-199	0	0	0
Ej aktiverat underskottsavdrag	12	-12	12	-12
Ej skattepliktiga intäkter	0	33	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-13	-22	-1	-2
Övrigt	0	227	0	0
Redovisad skatt	-62 630	-6 355	322	0
Effektiv skatt	22,1%	21,2%	21,9%	21,9%

Redovisad inkomstskatt uppdelas i aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt betalas årligen baserad på skattepliktigt resultat enligt inlämnad inkomstdeklaration för juridisk person. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden för tillgångar och skulder och kan realiseras i framtiden. Effektiv skatt är redovisad skatt i förhållande till resultat före skatt och kan avvika från nominell skatt 22 procent i och med att vissa kostnader i resultaträkningen inte är avdragsgilla eller att vissa intäkter i resultaträkningen inte är skattepliktiga. Även andra orsaker finns till avvikande effektiv skatt.

NOT 14 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen

	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående redovisat verkligt värde	730 865	
Inköp		701 795
Aktiverade investeringar	10 462	
Värdeförändring vid första värderingstillfälle efter förvärv		29 070
Värdeförändring enligt extern värdering	278 673	
Utgående redovisat verkligt värde	1 020 000	730 865
Varav anskaffningsvärde för mark	53 496	53 496
Taxeringsvärden	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader	509 448	509 448
Mark	201 167	201 167
Summa	710 615	710 615

Koncernens fastighet förvärvades genom budgivning under senare delen av 2013. Vid första värderingstillfälle efter förvärvet värderades fastigheten i koncernen till överenskommet marknadsvärde vid förvärvet före nedsättning av köpeskillning med hänsyn till förvärvad latent skatt. Ingen extern värdering gjordes av fastigheten per 2013-12-31.

Värdering av fastigheten per balansdagen 2014-12-31 har utförts av Savills Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Vid värderingen analyseras fastighetens aktuella status, hyres- och marknadssituation. Vidare görs jämförelse med och analys av genomförda köp av fastigheter inom samma delmarknad.

Huvudmetod för värderingen har varit en skassaflödesanalys med årsvisa kassflöden för fem år och därefter ett beräknat restvärde. Samtliga beräknade till ett nuvärde per balansdagen 2014-12-31. Savills Sweden AB har gjort följande antaganden avseende specifika kalkylparametrar:

- Inflationstakten har antagits till av Riksbanken förordade 2 % per år.
- Generell hyresutveckling för bostäder har bedömts till 1 % för åren 2015 och 2016 för att därefter följa inflationen.
- För lokaler har hyresutvecklingen bedömts följa gällande kontrakt med indexuppräknning. Framtida hyror har i mindre omfattning anpassats till marknadshyra vid kontrakttidens utgång.

- Vakansgrad för bostäder har antagits till 0,25 % motsvarande hyresbortfall vid in- och utflyttning.
- Direktavkastningskrav vid beräkning av fastighetens restvärde har satts till 5,33 %.
- Kalkylränta för diskontering av framtida betalningsströmmar till ett nuvärde har satts till 7,4 %.

Förändring under perioden i det icke observerbara indata som tillämpats vid värderingen analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från den externa värderaren.

Enligt Savills Sweden ABs beräkning implicerar utförd värdering en initial direktavkastning på fastigheten om 5,0 %.

Förvaltningsfastigheten har värderats enligt nivå 3 i IFRS 13 värderingshierarki för värdering till verkligt värde. Ingen omklassificering har skett av fastigheten sedan tidigare år. Värderingen har beaktat bästa maximala användning av fastigheterna.

NOT 15 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 151			
Inköp	1 726	4 151		
Försäljning/utrangering	-80			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 797	4 151	0	0
Ingående ackumulerad avskrivning	-3			
Årets avskrivningar enligt plan	-598	-3		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-601	-3	0	0
Utgående planenligt restvärde	5 196	4 148	0	0
Årets avskrivningar enligt plan fördelas i resultaträkningen på:				
Fastighetskostnader	-414			
Central administration och utveckling	-184	-3		

NOT 16 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget			
	2014-12-31	2013-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	80 500			
Inköp		80 500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 500	80 500		
Utgående planenligt restvärde	80 500	80 500		
Direkt ägda dotterbolag			Antal	Kapital
Företagsnamn			andelar	andel %
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)			10 000	100,00%
				80 500
Direkt ägda dotterbolag			Organisations-	Årets
Företagsnamn			nummer	resultat
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB			556931-8271	1 888
			Stockholm	80 425
				Eget kapital

NOT 17 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående redovisat verkligt värde	11 316	
Inköp	0	9 777
Förändring marknadsvärde	-10 792	1 539
Redovisat verkligt värde	524	11 316

Typ av tillgång	2014-12-31	2013-12-31
Finansiella derivatinstrument s k räntetak (Cap)	524	11 316

	2014-12-31	2013-12-31
Marknadsvärde	524	11 316

	2014-12-31	2013-12-31
Förfalldatum	18-11-21	18-11-21

Värdering av koncernens innehav av derivat har skett i enlighet med nivå 2 i IFRS 13 värderingshierarki för värdering till verkligt värde. Ingen omklassificering av derivat har skett sedan föregående år.

Koncernen har ingått ett räntederivatavtal s k räntetak eller Cap kopplat till och med samma löptid som koncernens banklån. Räntederivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av ränta på banklånet inte kommer att överstiga 2,10 %. Premie för räntederivatet har betalats vid avtalets ingång. Verkligt värde för räntederivatet överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde i koncernen. Värdering till verkligt värde har utförts av SEB. Värdet kan inte komma att understiga noll kronor vilket också är derivatets värde vid förfalldatum.

NOT 18 Uppskjutna skattefordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående redovisat värde	1 155	0	0	0
Årets förändring:				
Uppskjuten skatt årets underskott	323	1 155	323	0
Uppskjuten skatt tidigare års underskott	-1 138			
Uppskjuten skatt temporär skillnad				
- förvaltningsfastighet juridisk person	-638			
- finansiella derivat juridisk person	1 606			
Uppskjuten skatt transaktioner förda direkt mot eget kapital	1 339		1 339	
Utgående redovisat värde	2 647	1 155	1 662	0

NOT 19 Hyresfordringar och övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fordran hyrestagare	438	1	0	0
Skattekonto	899	0		
Övriga fordringar	213	0	0	0
Summa	1 550	1	0	0

Övriga fordringar är normala fordringar uppkomna i den bedrivna verksamheten och redovisas till nominellt belopp.

Fordringar har upptagits till det värde som förväntas inbetalas efter individuell reserverna för kreditrisk.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fordran hyrestagare, brutto	739	1	0	0
Reserv vid årets början	0			
Återförd ingående reserv	0			
Årets reservering	-301			
Konstaterade förluster	0			
Summa	438	1	0	0

Åldersfördelning av fordran på balansdagen 2014-12-31 före och efter reservering för kreditrisk:

Förfallotid	Nom. Belopp	Reservering	Redovisat värde
0-90 dagar	327	74	253
91-270 dagar	201	121	80
mer än 270 dagar	211	106	105
Summa	739	301	438

NOT 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald ränta	392	0	0	0
Förutbetald amortering	2 325	0	0	0
Förutbetald försäkring	620	0	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	343	252	22	0
Summa	3 679	252	22	0

NOT 21 Aktiekapital

Aktieslag	Aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde	Antal röster per aktie
A-aktier 2013-12-31	1 000 000	1 000 000	1,00	1
Split 1:5		4 000 000		1
A-aktier efter split	1 000 000	5 000 000	0,20	1
Omstämpling	-859 999	-4 299 997	0,20	1
A-aktier 2014-12-31	140 001	700 003	0,20	1
B-aktie 2013-12-31	0	0	0,00	0
Omstämpling	859 999	4 299 997	0,20	1/10
Nyemission	400 000	2 000 000	0,20	1/10
B-aktier 2014-12-31	1 259 999	6 299 997	0,20	1/10
Summa	1 400 000	7 000 000	0,20	1 330 003

Aktiekapitalet har efter split och omstämpling fördelats på A-aktier med en röst per aktie och B-aktier med en tiondel röst per aktie. Nyemission av B-aktier i samband med notering på Nasdaq First North har ökat aktiekapitalet med 400 tkr. Vid nyemissionen tillfördes bolaget därutöver 115 600 tkr i överkurs på emitterade aktier.

NOT 22 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	9 300	9 300	0	0
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	23 443	10 489	7 012	50
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan ett och fem år	646 400	665 700	0	0
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan ett och fem år	0	0	0	0
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter fem år	0	0	0	0
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter fem år år	0	0	0	0
Summa Skulder	679 143	675 489	7 012	50

I skulder inkluderas ej avsättningar, derivat eller uppskjuten skatteskuld som vid förekomst redovisas separat. I skulder inkluderas ej heller balanserade utgifter för upplåningskostnad som i koncernen nettoredovisas mot motsvarande långfristiga lån över lånens löptid men som är betalda.

NOT 23 Långfristiga skulder

	Redovisat värde 13-12-31	Amortering år	Ränta	Förfallotidpunkt	Redovisat värde 14-12-31
Koncernen					
Långfristiga fastighetslån					
Obligationslån	200 000	0	Fast	18-11-30	200 000
Balanserade utgifter	-7 442				-6 772
Summa obligationslån	192 558				193 228
Banklån					
Banklån	465 000	-9 300	Rörlig	18-11-21	455 700
Balanserade utgifter	-3 848				-4 780
Summa banklån	461 152				450 920
Upplupet anskaffningsvärde	653 710				644 148

Obligationslånet är amorteringsfritt och har utgivits till fast ränta 8% motsvarande marknadsränta vid emissionstillfället.

Banklånet löper utöver fast marginal till banken med rörlig ränta i förhållande till STIBOR 30 dagar. Ingånget räntederivat kopplat till banklånet och med samma förfallotidpunkt begränsar rörlig räntedel till maximalt 2,10 %.

Balanserade utgifter för lånens upptagande nettoredovisas mot lånen och periodiseras kostnadsmissigt över lånens löptid enligt direktiv för redovisning av upplupet anskaffningsvärde.

NOT 24 Uppskjutna skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Avsättningar för skatter	69 301	6 582	0	0
Summa	69 301	6 582	0	0
Uppskjutna skattefordringar / skatteskulder (netto) är hänförliga till följande poster:				
Förvaltningsfastighet				
- värdeförändring i koncern	68 668	6 396	0	0
- temporär skillnad i jur person	0	0	0	0
Obeskattade reserver i dotterföretag	633	186	0	0
Summa	69 301	6 582	0	0

NOT 25 Leverantörsskulder och övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Leverantörsskulder	8 727	2 374	70	0
Personalrelaterade skulder	232	57	0	0
Övriga poster	1 203	391	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10 162	2 822	70	0

NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 176	0	0	0
Upplupna personalkostnader	781	39	0	0
Upplupna räntekostnader	2 000	3 823	0	0
Upplupna låne- och emissionskostnader	6 090	443	6 090	0
Upplupna driftskostnader	2 124	2 518	0	0
Övriga upplupna kostnader	1 790	657	852	50
Summa	16 961	7 480	6 942	50

NOT 27 Ställda säkerheter för räntebärande skulder och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Pantsatta aktier i dotterbolag	588 877	370 273	326 356	104 121
Fastighetsinteckning	465 000	217 410	0	0
Summa	1 053 877	587 683	326 356	104 121

Moderbolaget har pantsatt sina aktier i dotterföretaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB till säkerhet för utgivet obligationlån.

Dotterföretaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB har i sin tur pantsatt sina aktier i dotterföretaget Mitt Alby AB till säkerhet för erhållet banklån.

Ansvars- eller eventalförpliktelser har inte identifierats i koncernen eller Moderbolaget.

NOT 28 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de medel, som enligt moderbolagets balansräkning som står till bolagsstämmans förfogande, disponeras enligt följande:

Balanserade vinst	191 688 168 kr
Årets totalresultat	-1 091 496 kr
Summa	190 597 672 kr

Styrelsen och Vd föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas per aktie	0 kr
I ny räkning överföres	190 597 672 kr
Summa	190 597 672 kr

Föreslagen vinstutdelning är 0 kr.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Norsborg den 25 mars 2015



Mikael Ahlström
Styrelseordförande

Hidayet Tercan
Styrelseledamot

Lars Magnusson
Styrelseledamot

Anders Hörnqvist
Styrelseledamot

Marcus Trummer
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2015
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), org.nr 556943-7774

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 30 - 61 förutom bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36 - 39.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat-räkningen och balans-räkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 25 mars 2015
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Nyckeltal, koncernen

	Definition	2014 jan-dec	2013 sept-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Uthyrningsbar area, m ²		106 741	106 315
Hysesintäkter per m ² , kr	1)	922	n/a
Fastighetskostnader per m ² , kr	2)	327	n/a
Redovisar värde per m ² , kr	3)	9 181	6 875
Direktavkastning, %	4)	6,2%	n/a
Finansiella nyckeltal			
Överskottsgrad, %	5)	61,5%	40,1%
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	6)	24 766	9 249
Investeringar i fastigheter, mkr		10 462	0
Räntebärande nettoskuld, tkr	7)	510 375	636 125
Ränta på banklån, %	8)	2,86 %	3,75 %
Ränta på obligationslån, %		8,00 %	8,00 %
Vägd låneränta, %	9)	4,41	5,03
Räntetäckningsgrad, ggr	10)	1,65	0,89
Skuldsättningsgrad, ggr	11)	1,50	6,31
Belåningsgrad, %	12)	64,3 %	91,0 %
Synlig soliditet, %	13)	37,1 %	13,6 %
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr	14)	43,60	9,24
Fritt kassaflöde, kr	15)	4,88	3,63
Eget kapital, kr	16)	62,55	21,09
Substansvärde, kr	17)	72,45	22,48
Börskurs, kr	18)	58,00	n/a
Fastigheternas bokförda värde, kr	19)	145,71	146,17
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	5 000 000
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 299 997	0
Genomsnittligt totalt antal aktier	20)	5 072 222	2 548 387

Definitioner

- 1) Hysesintäkter före avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- 2) Fastighetskostnader i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- 3) Fastigheternas redovisade värde i förhållande till uthyrningsbar area per balansdagen.
- 4) Driftsnetto i förhållande till fastigheternas redovisade värde per balansdagen.
- 5) Driftsnetto i relation till Hysesintäkter.
- 6) Förvaltningsresultat munis betald skatt och betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposet som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
- 7) Räntebärande skulder minskande med räntebärande tillgångar och likvida medel per balansdagen.
- 8) Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats.
- 9) Vägd räntesats på banklån plus obligationslån.
- 10) Förvaltningsresultat efter återläggning av avrivningar, nedskrivningar och realisationsresultat i relation till räntebetalningar.
- 11) Räntebärande skulder i relation till redovisat eget kapital per balansdagen.
- 12) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde per balansdagen.
- 14) Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
- 15) Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
- 16) Redovisat eget kapital i förhållande till totalt antal aktie per balansdagen.
- 17) Redovisat eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- 18) Börskurs per balansdagen.
- 19) Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- 20) Antal utestående stamaktier vid periodens början, uppräknat med den split 1:5 som genomförts under året, justerat med aktier emitterade under perioden, viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.

Byggmästare Anders J
Ahlström Fastighets AB (publ)
Linnégatan 9-11
114 47 Stockholm

Telefon:
08-684 221 10 till och med 2014-04-14
042-21 00 08 från och med 2014-04-15
E-post: info@andersjahlstrom.se
Webbplats: www.andersjahlstrom.se

