

Byggn:
A. J. Ahlström ETABL. 1895

HOLDING AB



ÅRSREDOVISNING 2016



Producerad av AJA Holding i samarbete med Sthlm Kommunikation & IR AB

Foto: Linnea Arbab: sid 13, Sebastien Armengol: sid 20, Sara Arnald: omslag, 9, 11, 23, 24, 25, 27–29, 90–91
Kristoffer Axén: sid 26, Max Green Ekelin: sid 2–3, 4, 7, 15, 17, 39, 41, 45, 47, 52, 92, Gustav Gerdes: sid 5,
Johannes Liljesson: sid 5, 18, Cristina Simpson: sid 19, Camilla Skoog: sid 4, Viktor Wallstrom: sid 20
Tryck: Danagård Litho

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), Domarebacken 38, 145 57 Norsborg
info@andersjahlstrom.se | 042-21 00 08



INNEHÅLL

■	AJA Holding på två minuter	4
	Året i korthet	6
	Ordförande har ordet	8
	Vd har ordet	10
	Vårt långsiktiga mål	12
	Marknaden	14
■	Mitt Alby:	
	Fastighetsverksamhetens fyra ben	
	Förvaltning	16
	Socialt engagemang	18
	Finansiering	21
	Kommunikation	22
	Röster från berget	23
	Medarbetare	24
	Fastighetsförteckning	25
■	Fasticon Kompetens:	26
	Fem frågor till Jonas	27
	Vd-ord	28
	Styrelsens möjlighet att påverka	29
■	Aktien och ägarna	30
	Nyckeltal och definitioner	32
	Förvaltningsberättelse	35
	Risker och osäkerhetsfaktorer	42
	Bolagsstyrningsrapport	44
	Finansiella rapporter	48
	Noter	56
	Förslag till vinstdisposition	87
	Revisionsberättelse	88
	Styrelse	90

Företagets historia:

Bolagets huvudägare Mikael Ahlströms farfars far Anders J Ahlström startade 1895 en bygg- och fastighetsverksamhet i Skåne. Anders J Ahlström var med och byggde Johanneskyrkan i Stockholm och hans äldste son, Herbert, utbildade sig till byggingenjör och fortsatte tillsammans med sina bröder i sin fars fotspår. Det är den traditionen som nu bärs vidare av Mikael Ahlström, och det företag som grundades 2013, som med hjälp av innovativa satsningar på förvaltning, socialt engagemang, finansiering och kommunikation vill utveckla de områden man förvaltar till ännu bättre platser att leva på. 2015 förvärvades även en konsultverksamhet som kompletterar fastighetsverksamheten med tjänster inom rekrytering och interimslösningar för fastighetsbranschen.

AJA HOLDING PÅ TVÅ MINUTER



Koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, i det följande kallad AJA Holding, är ägare, förvaltare och utvecklare av fastigheter samt specialiserad på kompetensförsörjning inom fastighetsbranschen. Fastighetskoncernen är samhällsorienterad och fokuserar på att förvärva och förvalta fastigheter inom det så kallade miljonprogrammet och på strategisk kompetensförsörjning inom fastighetsbranschen.

Koncernens fastighet ligger på Albyberget och förvaltningen av de 23 byggnaderna på området handlar om mer än bara husen. Koncernen jobbar för att skapa en god relation till de som bor i Alby och för att området ska präglas av aktiva och deltagande boende som bidrar till Albybergets utveckling. För att uppnå detta behövs fungerande mötesplatser inom området och ett aktivt föreningsliv med ett utbud av aktiviteter för de boende.

Konsultverksamheten bedrivs inom bolaget Fasticon Kompetens som är den största aktören i branschen med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Bolaget är fastighetsbranschens självklara strategiska kompetenspartner.

Vision

Vår vision är att vara Sveriges ledande socialt orienterade fastighetskoncern som genom ett stort engagemang och ett innovativt och långsiktigt synsätt skapar värde för såväl boende, klienter och ägare som samhälle och andra intressenter.

Devis

Innovation, engagemang och samarbete.

Vårt erbjudande

För de boende är vi långsiktiga och engagerade hyresvärdar som verkar för en utveckling av hela det ekosystem där byggnaderna och hyresgästerna finns.

För samhället bidrar vi med utvecklingen av de miljöer vi förvaltar och stödjer socialt orienterade projekt för att göra våra områden till ännu bättre platser att leva på och arbeta i.

För våra klienter är vi det stöd som behövs när den strategiska kompetensförsörjningen ska säkras och organisationens vision förverkligas.

För aktieägare erbjuds delaktighet i en expansiv koncern med en stark affär i nuläget och en stor framtida tillväxtpotential i både fastighets- och konsultverksamheten.

Koncernen AJA Holding

Koncernen består av moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (AJA Holding), det helägda dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) (AJA Fastighets), som i sin tur äger samtliga aktier i Mitt Alby AB (Mitt Alby) samt det nybildade bolaget Anders J Ahlström Byggnads AB (AJA Bygg). Mitt Alby äger och förvaltar en fastighet med nästan uteslutande bostäder på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. Konsultverksamheten utgörs av AJA Holdings till 67,1 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som i sin tur äger samtliga aktier i Fasticon Kompetens AB (Fasticon Kompetens). Fasticon Kompetens är verksamt inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar. Se koncernstrukturen på sidan 45.



Koncernen bedriver två olika verksamheter, en fastighetsverksamhet med 15 anställda och en konsultverksamhet med 67 anställda. I moderbolaget är två personer anställda. Under året har koncernen kompletterats med en byggverksamhet som ska utveckla på egen mark.

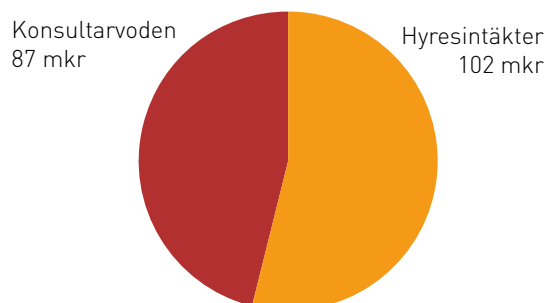
Fastighetsverksamhet

- Mitt Alby är en fastighet om 23 byggnader och 1 274 bostäder.
- Flera tusen personer bor i våra hyresrätter på Albyberget i Norsborg.
- AJA Holding har ett stort socialt engagemang och stödjer ett tjugotal sociala initiativ i Botkyrka.

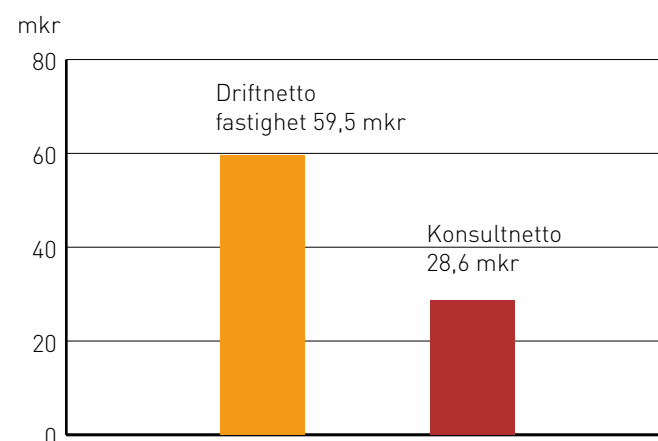
Konsultverksamhet

- Fasticon Kompetens Holding ägs till 67,1 procent av AJA Holding.
- Bolaget är den största aktören inom rekrytering och interimslösningar för fastighetsbranschen med 67 medarbetare på tre orter.
- Fasticon Kompetens genomför över 250 rekryteringar årligen. Intäkterna uppgår till totalt 87,2 mkr och bruttomarginalen är 32,8 procent.

Omsättningen ökade med 25,6 procent till 189 mkr



Bruttoresultatet var 88,2 mkr, en ökning med 15,9 procent



ÅRET I KORTHET

Integrering av Fasticon Kompetens

Under året har flera viktiga steg tagits för att skapa en gemensam plattform och struktur för de bolag som ingår i AJA Holding-koncernen.

Den gemensamma ekonomifunktionen har etablerats och innebär att medarbetare finns på plats både på Mitt Albys kontor på Albyberget och hos Fasticon Kompetens. Koncernens CFO delar sin tid mellan de två kontoren. Fler funktioner kan komma att integreras framöver om synergieffekter kan tänkas uppnås i och med detta. Under året delades rapporteringen av verksamheten in i tre verksamhetssegment: fastighetsförvaltning, konsultverksamhet samt nybyggnation. För att hantera det tredje segmentet, nybyggnation, bildades ett nytt bolag, AJA Bygg. Bolaget ska leda arbetet med att renovera stammar och lägenheter i Mitt Albys fastighet och uppföra nya bostadshus på det som idag är Mitt Albys mark.

Rekryteringar till nyckelpositioner

Stefan Dahlbo utsågs under året till ny vd och tillträdde den 1 januari 2017 som koncernchef. Stefan har en 30-årig karriär i näringslivet som vd, ordförande och styrelseledamot för eller i ett antal bolag, varav flera från fastighetsbranschen.

Under första kvartalet rekryterades Andreas Lindenhiersta till tjänsten som CFO för koncernen. Andreas har lång erfarenhet av ledarskap inom ekonomisk förvaltning och finansiellt arbete och kommer senast från Solhagagruppen där han jobbat som Finance Manager i fyra år.

Susanne Åhlén tillträdde som vd för Fasticon Kompetens i juni och har erfarenhet bland annat som etableringschef på Atrium Ljungberg. Jonas Gustavsson, tidigare vd för Fasticon Kompetens AB, övergick till att arbeta med affärsutveckling och som vd för koncernen Fasticon Kompetens Holding AB.

Ytterligare flera viktiga rekryteringar har genomförts hos Fasticon Kompetens som gör att de flesta chefer nu är på plats. Ett arbete har påbörjats med att se över rutiner och processer för den nya bolagsstrukturen. På Mitt Alby har i december en ny förvaltningschef börjat. Bolaget har även skapat ett Advisory Board som kommer att fokusera på frågor kopplade till fastighetsföretagande och särskilt i miljöprogramsområden.

Utveckling inom konsultverksamheten

Fasticon Kompetens Holding AB startade i juli ett nytt bolag för specialistbemanning inom samhällsbyggnadssektorn. Det nya bolaget ska fokusera på att säkra kompetensförsörjning inom fastighetsdrift, installation, byggkompetenser samt inre och yttre skötsel.

Fastighetsförbättringar

En stor andel av lägenheterna på Albyberget har en liknande planlösning vilket förenklar underhåll och renoveringar. Två lägenheter har genomgått renoveringar av två olika leverantörer under året för att utvärdera tillvägagångssätt framöver. Förbättringar i lägenheterna står högt på agendan inför nästa år. Den första ombildningen till bostadsrätter slutfördes i maj 2016 då ungefär två procent av fastighetens totala yta såldes. Köpeskillingen uppgick till 35,5 mkr. Under förutsättning att de boende har ett intresse av att köpa det hus de bor i planeras ytterligare minst en ombildning på upp till max tio procent av den ursprungliga byggnadsarean.

Nyckeltal

I stort sett alla centrala nyckeltal har förbättrats sedan starten och förvärvet av fastigheten på Albyberget 2013 samt Fasticon Kompetens år 2015. Hyresintäkterna ökade under 2016 med cirka 700 tkr främst till följd av den årliga hyresförhandlingen av bostadshyror, där ökningen blev 1,2 procent. Konsultverksamhetens intäkter ökade under året med cirka 11 procent jämfört med föregående år. Soliditeten har ökat från 41,7 till 44,9 procent, främst till följd av kraftigt stigande fastighetsvärden. Belåningsgraden har sjunkit från 54,5 procent till en mer konservativ nivå på 51,9 procent. Räntetäckningsgraden har stadigt förbättrats till 2,23 ggr till följd av en stabil EBITDA och sänkta räntekostnader.

Incitament

För att stärka den nya vd:s engagemang och långsiktiga intresse för koncernen genomfördes under hösten en riktad nyemission om 280 000 teckningsoptioner till Stefan Dahlbo.

Utdelning

Vid årsstämman i april 2016 fastställdes en utdelning om 0,53 kr per aktie.

Nyckeltal	2016	2015	2014
Hyresvärde per kvm, kr	955	949	922
Fastighetsvärde per kvm, kr	11 897	10 351	9 181
Vägd ränta samtliga lån, %	2,86	3,65	4,41
Skuldsättningsgrad, ggr	0,97	1,15	1,50
Belåningsgrad fastighet, %	51,9	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	44,9	41,7	37,1
Substansvärde, kr	121,33	97,36	72,45
Börskurs, kr	90,00	75,75	58,00
Utdelning per aktie	0,53	0	0



ETT ÅR AV GLÄDJE OCH UTMANINGAR

Ytterligare ett år fyllt av roliga aktiviteter, utmaningar, besvikelser samt glädje har passerat i Byggmästare Anders J Ahlströms företagsliv. 2016 inleddes med en rolig aktivitet. Vår fastighetsvärderare värderade vårt bestånd till 1 185 mkr vilket var 165 mkr över tidigare värdering.

Det är alltid roligt att fastigheter stiger i värde, speciellt om man direkt eller indirekt är ägare. Nu har verkligen intresset för fastigheter byggda inom miljonprogrammet ökat kraftigt, samtidigt som räntorna ligger på historiskt extremt låga nivåer. Med andra ord, värderingsinstituten räknar rätt. Dock kommer jag osökt, eller snarare sökt att tänka på den gamla Blood Sweat & Tears låten Spinning Wheels, som börjar "What goes up must come down, spinnin' wheel got to go 'round". En faktor som dock står emot värdereduktioner på grund av framtida räntehöjningar är den starka inflyttningen till Stockholm. Det är onekligen fascinerande att i realtid se hur urbaniseringen breder ut sig geografiskt och hur staden snabbt förändrar sig.

Utmaningarna började lite senare på våren och hänförde sig till våra byggplaner, att försöka hitta den ultimata, eller åtminstone, tillfredsställande kombinationen av trevlig design, fint boende och ett hyggligt byggpris. Speciellt det senare, byggpriset, har orsakat oss mycket huvudbry. Under försommaren hade vi hittat både en god design och en byggare som kunde bygga till ett rimligt pris. När vi skulle slå till visade det sig att byggaren fått organisationsproblem och inte kunde bygga enligt den ursprungliga planen. Vi var då tvungna att börja om vilket ledde till tidsspill och tandagnissel. Dessutom närmade sig hösten och vintern med stormsteg. Det var en besviken styrelse som fick konstatera att vi inte lyckades sätta spaden i jorden under det innevarande året.

Förändringsprocesser

Parallellt hade styrelsen, Mattias Tegefjord, bolagets dåvarande vd och jag, påbörjat en process där vi diskuterade bolagets långsiktiga strategi samt hur bolaget skulle organiseras framöver för att kunna uppnå de mål som styrelsen etablerat. Under sommaren diskuterade vi vårt fastighetsbestånd, eventuella tilläggsförvärv, ny- och ombyggnationer, hur Fasticon Kompetens skulle utvecklas och andra relaterade aktiviteter till båda bolag. Efter att ha funderat länge och väl konkluderade Mattias och jag att vi borde ändra organisationen och att Mattias skulle avgå. Vi skulle hitta en koncernchef med större erfarenhet av kapitalmarknadsfrågor, förvärv samt av att leda organisationer med många anställda. Dessutom tyckte Mattias och jag att i förändringsprocessen borde vi också kunna förenkla organisationen av bolaget.

Här vill jag passa på att tacka Mattias för den insats han gjort för bolaget. Han fick starta med ett tomt skrivbord, satt i en källarlokal de första månaderna, byggde upp en organisation med personer med olika bakgrund och kompetenser. Initialt sekonderad av en av bolagets styrelsemedlemmar, Marcus Trummer, såg han till att bolagets rapportering gentemot finansmarknaden samt relevanta myndigheter sköttes på ett utmärkt sätt. Dessutom utsatte han sig för livsfara, enligt min mening, under bolagets julfest, när han lät en jonglör tillika knivkastare kasta knivar runt hans lekamen. Jag önskar Mattias lycka till i hans nya position som fastighetschef på Fastighetsbolaget Stenvalvet.



Under året sjösatte vi den organisationsförändring som vi hade diskuterat vid vårt gemensamma förvärv av Fasticon Kompetens.

Mikael Ahlström, styrelseordförande

Under året bestämde vi och vår partner i Fasticon Kompetens, Jonas Gustavsson, oss för att vi skulle sjösätta den organisationsplan och förändring som vi hade diskuterat vid vårt gemensamma förvärv av Fasticon Kompetens. Jonas är numera vd för Fasticon Kompetens Holding och Susanne Åhlén, med en utmärkt karriär inom bland annat Atriumgruppen, driver nu Fasticon Kompetens med fast hand. Parallellt utvecklar Jonas nya ben och bolaget går en spännande framtid till mötes.

Finansiering

Ett glädjeämne var att vi under juni omfinansierade vår obligation. Den tidigare obligationen om 200 mkr ställde vi ut 2013 med 8 procents fast kupong och med en femårig löptid. Tack vare Carnegies försorg placerade vi nu en ny obligation om 250 mkr, som även den löper med fem år, men som dock har betydligt bättre, läs lägre, kupong. Vi betalar nu Stibor (3 månader) plus 4,65 procent per år. Huvuddelen av kapitalanskaffandet användes för att amortera den gamla obligationen.

Ny vd rekryteras

Ytterligare ett stort glädjeämne var den lyckosamma rekryteringen av Stefan Dahlbo, som förutom att hans morfar och min farfar var konkurrerade byggmästare i Helsingborg under 30–60 talet, också har andra meriter. Stefan har stor erfarenhet av att etablera och bygga organisationer. Bland annat har Stefan som vd både på

Investment AB Öresund och i andra verksamheter varit med om att bygga upp framgångsrika organisationer. Stefan har i rollen som vd varit med och investerat i små bolag som idag är stora och framgångsrika verksamheter som till exempel Acne, Avanza och Klarna. Vad som kanske gjorde Stefan speciellt intressant för oss var hans framgångsrika arbete som styrelseledamot i bland annat Fabege, Wihlborg samt ordförande i Klövern. Vi kan redan nu se hur Stefan med en lyckosam kombination av ett helikopterperspektiv, förmår tränga ner i relevanta detaljer samt med ett exceptionellt nätverk ser till att göra Byggmästare Anders J Ahlström mer effektivt så att bolaget får se fler möjligheter än tidigare.

Jag kunde skrivit ett antal rader om hur omvärlden, både lokalt och globalt utvecklats under 2016. Speciellt det senare finns det en hel del att orda om, men platsen är begränsad och jag avslutar helst detta ordförandeord med positiva tongångar och passar på att igen tacka Mattias för den gångna tiden, Stefan för att du tog över stafettpippen samt alla nya och gamla medarbetare, hyresgäster, finansiärer, leverantörer och andra intressenter som har stöttat oss (och vi dem hoppas jag) under 2016.

Botkyrka den 30 mars 2017

Mikael Ahlström

Styrelsens ordförande

LÅNGSIKTIGHET FÖR BYGGANDE AV EN BÄTTRE VARDAG

Det är med stor entusiasm, glädje och ödmjukhet jag från den 1 januari 2017 har tagit mig an arbetet som vd och koncernchef för Byggmästare Anders J Ahlström koncernen.

De första åren av bolagets moderna historia har präglats av pionjärande och övertagandet av fastigheten på Albyberget. Området består av 23 hus, 83 trappuppgångar och knappt 1 300 lägenheter, som i sin tur är hem för flera tusen personer, våra kunder. Det är ett stort ansvar att arbeta med att förvalta och utveckla detta ytterligare. Därtill har Fasticon Kompetens förvärvats och integrerats i koncernen.

Alby och övriga delar av norra Botkyrka, byggdes ut på 1970-talet för att skapa välfungerande bostäder av god standard i en tid med stor efterfrågan på bostäder i hela Stockholmsregionen. Norra Botkyrka blev ett av sista stora områdena som byggdes inom det så kallade miljonprogrammet. För att byggkostnaderna skulle kunna hållas låga byggdes många bostadshus och lägenheter av samma typ på kort tid i serieproduktion. Utemiljöerna präglades av ambitionen att skilja biltrafik från gång- och cykeltrafik samt rekreativområden, daghem, skolor, centrumanläggningar och annan service inom gångavstånd. Mitt Albys fastighet på Albyberget är ett väldigt bra exempel på detta, bra boende nära allmänna kommunikationer, grönområden, skolor och närservice.

Vårt långsiktiga och högt ställda mål för området gör arbetet väldigt inspirerande och det kan förhoppningsvis också bli ett inlägg i och ett gott exempel i den aktuella debatten om vad som går att göra inom miljonprogrammet och hur forma dess framtid. En utmaning är att säkerställa att åtgärder inom renovering, på-, till- och nybyggnad utförs på ett sätt som leder till en blandning av nya bostäder tillgänglig för personer med olika ekonomiska förutsättningar. Idag har den allt större bostadsbristen i kombination med den stora inflyttningen till Stockholmsregionen skapat både problem och möjligheter. Utmaningen är att på nytt, som under miljonprogrammets

dagar, bygga robusta och högkvalitativa bostäder med ett stort inslag av repetition, standardlösningar och rationalitet för att nå en fungerande totalekonomi för såväl fastighetsägare som nya boende. Det vill säga, bra bostäder till ett bra pris.

Förvaltningen i Alby

Under 2016 utvecklades de existerande verksamheterna väl. Under det andra kvartalet 2016 såldes Tingsvägen 1–3 till en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening. Fastigheten omfattade 2 162 kvm och köpeskillingen uppgick till 35,5 mkr. Under 2017 kommer eventuellt ytterligare försäljning, i enlighet med överenskommelse vid förvärvet, att genomföras.

Under 2017 planeras investeringar i värdeskapande lägenhetsrenoveringar att påbörjas och en plan för nybyggnationen ska prioriteras. Det finns möjlighet att inom ramen för den nuvarande detaljplanen uppföra cirka 200 nya bostäder. Därtill kommer möjligheten att driva utveckling av detaljplanen för att skapa ytterligare bostäder.

Vi kommer att fortsätta investera i värme- och varmvattenanläggningarna, trappuppgångarna, tvättstugorna med mera. Detta görs för att öka kvaliteten i boendet och möjliggöra ökade hyresintäkter och sänkta kostnader för reparationer och underhåll. Vi kommer även att fortsätta arbetet med att förbättra utemiljön. Bland annat kommer ett projekt, "var-dags-rum", i samarbete med hyresgästerna och föreningen Svensk samtidskonst, att påbörjas under våren. Syftet med projektet är att ge dem som bor och verkar på Albyberget en chans att, i nära samarbete med konstnärerna, påverka närmiljön.

Fokus för vår nuvarande förvaltningsorganisation är att varje dag förbättra boendemiljön och vårt bestånd på Albyberget. Det



Listan på alla som på ett fantastiskt sätt arbetar för ett än bättre Alby kan göras lång. Jag är djupt imponerad av det jag hunnit se under min första tid i Alby.

Stefan Dahlbo, vd

arbetet innebär dessutom att tillsammans med andra intressenter, till exempel kommunen, skolorna, näringslivet och andra fastighetsägare, utveckla närområdet och Alby. Allt detta med mål att skapa en attraktivare miljö samt ökad trivsel och trygghet. Därtill hoppas vi att arbetet bidrar till att skapa ett än bättre Botkyrka och även är ett, om än litet, bidrag till ett bättre Sverige.

En viktig del av det arbetet är det som sker inom ramen för Mitt Albys sociala projekt och de initiativ som vi stöttar. Under min första tid har jag bland annat haft glädjen att träffa Kvinnogruppen på Albyberget, Alby Cricket, Changers Hub, Subtopia, Cirkus Cirkör och Alby Områdesgrupp. Listan på alla som på ett fantastiskt sätt arbetar för ett än bättre Alby kan göras lång. Jag är djupt imponerad av det jag hunnit se under min första tid här.

Fasticon Kompetens

Fastighetsbolag, och företag som arbetar i närliggande branscher, står inför stora förändringar. Större krav kommer att ställas på att kunna hantera frågor som har att göra med teknik inom exempelvis miljö, energi, och säkerhet samt även sociala frågeställningar och frågor kring kompetensförsörjning. För att på bästa sätt kunna möta en förändrad omvärld behöver fastighetsföretag säkerställa intern och inhyrd extern kompetens. Och det finns stora möjligheter för att med innovativa och långsiktiga lösningar utveckla kompetensen inom fastighetssektorn samt även locka nya medarbetare till branschen.

Fasticon Kompetens är väl positionerat för att vara en långsiktig samarbetspartner avseende kompetensförsörjning och -utveckling. Bolaget utvecklades väl under året och har arbetat med att lägga fast strategin för att ta nästa steg i utvecklingen.

Vi har under året ytterligare stärkt vår position på marknaden

och även förstärkt ledningen genom rekrytering av en ny vd för Fasticon Kompetens, Susanne Åhlén. Jonas Gustavsson ska fortsätta arbeta med affärsutveckling, samordnad kommunikation och marknadsföring samt förvärv.

Finansiering

Under de senaste åren har låga marknadsräntor och ett stort intresse för fastighetsinvesteringar bidragit till fortsatt sänkta avkastningskrav, vilket i sin tur bidragit till fortsatt ökande värden på fastigheter. Den värdering av Mitt Albys hela bestånd som gjorts av externa aktörer i slutet av 2016 gav ett fastighetsvärde på 1325 mkr, vilket är en ökning med 140 mkr i förhållande till 2015.

Under början på 2017 valde vi att räntesäkra låneportföljen. Den historiskt låga nivån på långräntorna gör att vi tror att tillfället är bra valt för att ingå avtal om en längre räntebindning.

Sammantaget har koncernen en väldigt god finansiell ställning och därmed stor handlingsfrihet. Detta hindrar dock inte att vi löpande ska ha en kostnadsöversyn.

Den starka ställningen lägger grunden för att vi kan investera i värdehöjande renoveringar och nybyggnadsprojekt samt skapa förutsättningar för ytterligare förvärv för båda verksamheterna vid lämplig tidpunkt och till rätt pris.

Jag ser med tillförsikt fram emot 2017 och att, tillsammans med medarbetarna och styrelsen, få arbeta med att skapa värde för våra boende, kunder och samt samhälle och andra intressenter.

Botkyrka den 30 mars 2017

Stefan Dahlbo

Vd och koncernchef AJA Holding

VÅRT LÅNGSIKTIGA MÅL

Vårt långsiktiga mål är att vara Sveriges ledande socialt orienterade fastighetskoncern som genom ett stort engagemang och ett innovativt och långsiktigt synsätt skapar värde för såväl boende, kunder och ägare som för samhället och andra intressenter.

Med örat mot marken på Albyberget

Genom att ta tillvara på innovativa krafter kan AJA Holding förena samhällsengagemang med framgångsrikt företagande. Det gagnar företagets alla intressenter.

AJA Holding har redan från början haft en uttalad ambition om att förena bolagets affärsverksamhet med ett aktivt samhällsengagemang. Förvaltningen av fastigheten på Albyberget har framgångsrikt visat att det går att förena hårda och mjuka värden i innovativa lösningar som går att applicera på många platser runtom i Sverige.

Flera av de initiativ som prövats har fått mycket uppmärksamhet och lett till dialoger. Nya projekt har initierats och aktörer som normalt sett inte haft någon kontaktyta med fastighetsbolag aktiva

i området har börjat samarbeta. Vi är övertygade om att de positiva effekter vi ser i vårt närområde är det sätt som framtidens fastighetsbolag behöver jobba på för att långsiktigt vara framgångsrika.

Vi är nogna med att inte presentera färdiga lösningar utan istället ta avstamp i en dialog med boende och andra aktörer i området.

Att vi är lyhörda ser vi som en absolut förutsättning för vårt arbete och det är något vi lägger stor vikt vid. Vi ser också fram emot att alltmer kunna integrera även Fasticon Kompetens i koncernens sociala verksamheter. Att dra nytta av Fasticon Kompetens nätverk i fastighetsbranschen och expertis inom rekrytering och interimslösningar tror vi kan leda till ett flertal intressanta projekt med utgångspunkt i Alby framöver.

Styrelsen AJA Holding om koncernens sociala arbete

Mikael Ahlström,

Styrelsens ordförande och grundare av AJA Holding.



Som framgår av vår vision så lägger vi stor vikt vid socialt engagemang som ett sätt att skapa långsiktiga värden. AJA Holding har en styrelse som på ett utomordentligt sätt stöder detta arbete vilket tillsammans med deras gedigna kunnande, inom fastighetsförvaltning, entreprenörskap och sociala initiativ bidragit till koncernens positiva utveckling.

Lars Magnusson

Entreprenör inom fastighetsområdet.



Jag har lång erfarenhet av att arbeta med fastigheter och bostadspolitiska frågor, inte minst när det gäller villkoren för allmännyttiga bostadsföretag. Under de år som gått sedan förvärvet av fastigheten på Albyberget har AJA Holding etablerat sig som ett socialt orienterat bostadsbolag. Vårt arbetssätt har väckt stort intresse bland andra kommunala såväl som privata bolag. Genom den uppskattning vi får från de boende och andra intressenter är jag övertygad om att fler kommuner kommer att vilja samarbeta med oss framöver.

Charlotte Bergman

Lång erfarenhet av samhällsbyggnadssektorn bland annat som vd på Strängbetong. Idag vd för ELU-konsult.



Att jobba med sociala frågor inom ramen för affärsverksamhet är inte en motsättning. Vi har goda möjligheter att framgångsrikt fortsätta kombinera båda delar framöver även om det också är viktigt att ha realistiska förväntningar om vad man kan åstadkomma. Hittills har bolaget visat att många små steg framåt sammantaget kan göra en betydande skillnad i området.



Cirkus Cirkör

Foto: Linnea Arbab

Marcus Trummer

Egenföretagare och investerare.



Det är roligt att vi har blivit så framgångsrika och fått mycket uppmärksamhet för att vi är ett socialt orienterat fastighetsbolag. Bolaget är fortfarande relativt litet och för att verkligen nå vårt mål om att bli det ledande socialt orienterade fastighetsbolaget behöver vi nu ytterligare konkretisera och formalisera vårt arbete med sociala möjligheter. Men det är också viktigt att komma ihåg att för att nå dit behöver även alla andra aspekter av verksamheten drivas långsiktigt och ansvarsfullt. En väl genomtänkt och hållbar verksamhet är styrelsens ansvar och en förutsättning för att nå vårt mål.

Anders Hörnqvist

Civilingenjör med mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalförvaltning som idag driver egen verksamhet.



AJA Holding är ett speciellt bolag på det viset att vi valt att inkludera fler intressenter än vad man vanligtvis gör i ett fastighetsbolag. Det gör mitt styrelseuppdrag mer komplext och samtidigt extra roligt och utmanande. Jag är van vid att man framförallt följer upp och styr bolaget utifrån fastställda nyckeltal och hoppas kunna bidra med att applicera det tänket inom alla delar av AJA Holdings verksamheter för att göra konkret skillnad och bygga långsiktiga värden i de miljöer vi verkar i.

Hidayet Tercan

Entreprenör, föreläsare och debattör med lång erfarenhet av styrelseuppdrag.



I mitt styrelsearbete vill jag särskilt bidra med fokus på frågor som rör entreprenörskap. Entreprenörskap i att förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd samtidigt som vi använder den plattform och det nätverk vi har för att bidra till goda levnadsvillkor för våra hyresgäster. Genom att vi är med och stöttar goda idéer i området och skapar förutsättningar för etablering av andra näringar bidrar vi till ett välmående samhälle och till att AJA Holdings sociala mål uppnås samtidigt.

TILLVÄXT OCH EFTERFRÅGAN PÅ MEDARBETARE POSITIVA DRIVKRAFTER

Det har varit ännu ett år av stor efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet. Botkyrka och Alby utgör inget undantag. Även efterfrågan på medarbetare inom fastighetsbranschen är stark och det påverkar koncernens interimslösings- och rekryteringsdel positivt.

Tillväxten i Stockholmsområdet är stark och byggandet av nya bostäder har svårt att hänga med. Mellan 2004 och 2009 ökade befolkningen med 158 000 personer. Mellan 2010 och 2014 var befolkningstillväxten 179 000 personer. Under samma perioder var nybyggnationen 49 800 respektive 40 000 nya bostadsenheter. Befolkningstillväxten förväntas hålla samma takt under de kommande fem till tio åren och Stockholmsområdet beräknas ha ett behov av omkring ytterligare 300 000 bostadsenheter till år 2030 vilket motsvarar en produktionstakt om 16 000 enheter per år.

Befolkningstillväxten i Botkyrka kommun förväntas öka snabbare än i landet som helhet. Regionen karaktäriseras av en relativt ung invånarstruktur medan de som bor i husen på Albyberget är något äldre än i Botkyrka som helhet med en övervägande majoritet i arbetsför ålder.

Bostadsmarknaden i Botkyrka

Miljonprogrammets bostadsområden kom till i en tid av stor bostadsbrist. I dag ser vi att samma problematik upprepas i Stockholmsregionen och de områden som byggdes under 60- och 70-talen har börjat omvärderas. Husen på Albyberget uppvisar många av de karakteristiska drag som utmärker miljonprogrammen. Närheten till tunnelbana, grönområden, skola och närservice gör boendet bekvämt och anpassat för många olika stadier av livet. Att fördelarna med husen börjar bli tydligare för fler visar sig även i den växande köen till hyresrätterna på Albyberget.

Inom Botkyrka kommun är det framförallt det kommunalt ägda

fastighetsbolaget Botkyrkabyggen som hyr ut bostäder, nära 80 procent av hyresbeståndet.

Rekryterings- och interimsmarknaden

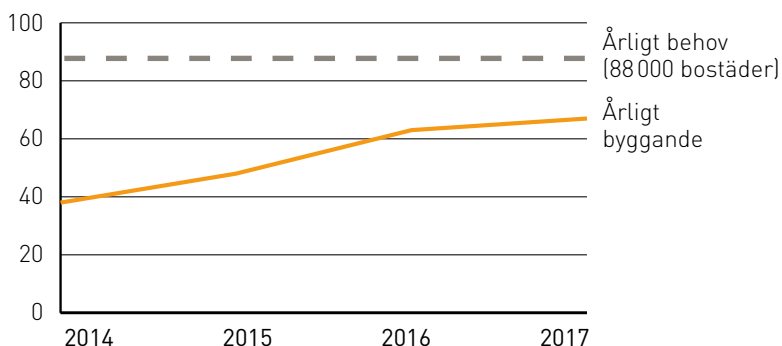
Rekryteringsmarknaden har ett starkt år bakom sig. Enligt statistik från branschorganisationen Bemanningföretagen var tillväxten under året 12 procent högre än året före.

Inom fastighetsbranschen i Sverige genomförs årligen totalt ungefär 19 000 rekryteringar, varav omkring 3 800 är öppna, det vill säga utförs av rekryteringsbolag. 30 procent av dessa rekryteringar beräknas vara chefer och specialister. Rekryteringar av konsulter inklusive teknik konsulter beräknas till ungefär 13 000 och även här är omkring en tredjedel chefer och specialister. Personalomsättningen i fastighetsbranschen har ökat från omkring 10 till 20 procent vilket antagligen speglar den hårdnande konkurrensen om medarbetarna i och med bristen på kompetens. Det totala antalet sysselsatta inom fastighetsbranschen uppgår till 90 000 personer och byggbranschen sysselsätter omkring 545 000 personer.

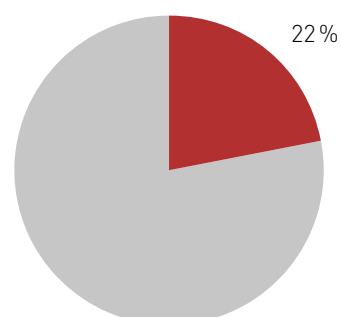
Fasticon Kompetens marknadsandel av de öppna rekryteringarna i fastighetsbranschen uppskattas till 6,6 procent och till 22 procent av chefs- och specialistrekryteringar. Marknadsandel av interimslösningar om man inkluderar teknik konsulter uppskattas till 0,6 procent och till 21 procent av interimslösningar på chef- och specialistnivå.

Behov av nya bostäder i Sverige överskrider byggandet

antal bostäder i 1000-tal



En uppskattning av Fasticon Kompetens marknadsandel av fastighetsbranschens öppna rekryteringar av chefer och specialister





I Stockholms kommun finns fyra kommunala bostadsföretag:

- Svenska Bostäder
- Stockholmshem
- Familjebostäder
- Micasa Fastigheter

Andra stora fastighetsägare är:

- Stockholms Kooperativa Bostadsförening
- Einar Mattsson
- Wallenstam
- Wallfast
- Stena Fastigheter
- Byggnadsfirman Olof Lindgren

Andra privata aktörer som också riktat in sig på förvaltning av miljonprogramsområden:

- Willhem
- D. Carnegie
- Viktoria Park

MITT ALBY

Förvaltning, Socialt engagemang, Finansiering och Kommunikation är de fyra ben som verksamheten vilar på. Vi strävar efter att tänka nytt och ta tillvara den kunskap som finns hos våra medarbetare, boende och andra aktörer för att alltid hitta bästa möjliga lösning. Varje ben är lika viktigt och för att Mitt Alby ska utvecklas i rätt riktning behöver vi en balans där alla områden är lika prioriterade och samspelar.

1. FÖRVALTNING

Vår förvaltningsorganisation är effektiv och väl insatt i området vi befinner oss i. Frihet under ansvar, öppenhet och kunden i fokus utmärker vår organisation.

Fastigheten på Albyberget ligger strategiskt belägen nära tunnelbanans röda linje, Alby centrum och flera grönområden. Mitt i området finns även en grundskola, klass 1–9, där många av de barn som bor i området går. Förutsättningarna är goda för ett bekvämt och enkelt liv med Albyberget som bas.

En förvaltningschef ansvarig för Albyberget rekryterades i december 2016. Tanken är att förvaltningschefen har ett helhetsgrepp över alla förvaltningsfrågor relaterade till området och på så sätt kan styra organisationen mot ett allt tydligare och mer kundinriktat serviceutbud. Fokus framöver kommer att ligga på att skapa ett ännu bättre erbjudande till de boende, baserat på de kundnöjdhetsmätningar som genomförs. I husen är förbättringsåtgärder planerade för stammar, lägenheter, trapphus, entréer, tvättstugor och källare. De största kostnaderna är uppvärmning följt av planerade renoveringar och löpande underhåll. Under året har två lägenheter renoverats av två olika leverantörer för att utvärdera lämpliga tillvägagångssätt och leverantörer när systematiska renoveringar av lägenheter som byter innehavare inleds.

Ungefär hälften av våra medarbetare bor själva på Albyberget eller i närområdet. Att rekrytera från området har varit en medveten och lyckosam strategi. Det hjälper oss i vår strävan att upprätthålla en god kontakt med de boende. Vår övertygelse är att Mitt Albys organisation måste spegla den miljö vi befinner oss i. Genom att kontoret är beläget i bostadsområdet och genom att vi rekryterar en stor del av medarbetarna på plats märker vi att vi får en större förståelse, trovärdighet och acceptans i närmiljön. Husen är vårt gemensamma intresse och det är viktigt att vi som bor, verkar och förvaltar dom alla strävar åt samma håll.

Trygghetsarbete prioriterat i år

Att området upplevs som tryggt att röra sig i är en av de viktigaste uppgifterna för oss som förvaltare att ta itu med. Vi har valt att

jobba med ljussättning av bland annat gångvägar, se över planteringar och buskage för att skapa god uppsikt i området samt jobbat med initiativ som nattvandring.

Att trygghet är en viktig fråga framgår också av den kundnöjdhetsmätning som genomfördes under året. De svarande upplevde att tryggheten har blivit bättre senaste året och speciellt sedan AJA Holding tog över förvaltningen av området. Dock är tryggheten i området fortfarande en utmaning och i behov av förbättringar. Vi kommer att fortsätta jobba med insatser särskilt riktade mot denna fråga.

Andra fokusområden i år har varit successivt förbättringsarbete i lägenheterna och skapande av rutiner kring uppsägningar.

Vi förvaltar och utvecklar fastigheten främst med hjälp av egna medarbetare. Det är vi som känner fastigheten bäst och genom att öka kvaliteten på fastigheten kan vi förbättra kassaflödet men också öka kundnöjdheten och erbjuda fler alternativ för existerande och kommande hyresgäster.

De kundnöjdhetsmätningar som vi genomfört ligger till grund för utformandet av vårt serviceerbjudande. Sofistikerade fastighetsystem ger oss detaljerad statistik och möjligheter att hantera felanmälningar och annan kundservice professionellt och precist. Vårt sätt att arbeta och de verktyg vi använder ger oss möjlighet att leverera med maximalt fokus på hyresgästerna till minimal administrativ insats.

I den kundnöjdhetsmätning som genomfördes under året får förvaltningsorganisationen ett gott betyg. Överlag känner en stor majoritet, 87 procent, att de får hjälp när det behövs jämfört med 84 procent året innan. I undersökningen framgår att just servicenivån när hyresgästerna behöver hjälp och områdets utemiljö är det som sticker ut som mest positivt. En allt större andel av de boende upplever också att de får valuta för hyran om man studerar trenden sedan Mitt Alby tog över förvaltningen 2013. Ett viktigt område för förvaltningsorganisationen att fortsätta adressera är kunna öka tryggheten i de allmänna utrymmena.



7%

fler av de boende uppfattar att städning och skötsel av gemensamma utrymmen har blivit bättre i år.

5%

fler av de boende uppfattar att tryggheten i Alby är mycket god 2016 jämfört med 2015.

*Resultat hyresgästundersökning 2016
Mitt Alby AB – 12 december 2016

Utmaningar framöver

Förvaltningsorganisationens fokus ligger på att förbättra fastigheten och därmed höja områdets status på marknaden. Företagets ambition är att det ska finnas flera olika boendeanternativ på Albyberget. Hyresrätter, både renoverade och icke renoverade samt nybyggda alternativ och bostadsrätter som också de kan vara nybyggda eller av äldre modell – renoverade eller icke renoverade gör att alla kan hitta något som passar. Vi vill utveckla flera olika renoveringsnivåer med olika hyrespåverkan och ombilda max tio procent av de existerande lägenheterna till bostadsrätter.

Nästa steg är att utforska förtätning genom komplettering av ny bebyggelse, ombildning av lägenheter till bostadsrätter och förvärv av närliggande mark för nybyggnad. Även förvärv av helt nya fastigheter är intressant för bolaget på sikt.

2. SOCIALT ENGAGEMANG

Det sociala engagemanget är en av hörnstenarna i Mitt Albys förvaltningsmodell. Genom att ta in hela det ekosystem som Albyberget är, skapar vi långsiktiga värden och konkret förändring på plats.

För att skapa en attraktiv boendemiljö har bolaget valt att driva sitt arbete utifrån en modell som tar hänsyn till ett brett spektrum av faktorer som trygghet, hälsa, jobb, miljö, utbildning, aktiviteter och mötesplatser.

Bolaget har även jobbat mycket med att informera alla intressenter, inklusive de boende, om arbetssätt och därmed öppnat för dialog och förslag från externa parter. Detta har lett till en mängd framgångsrika projekt med förankring i närmiljön så som förbättring av utemiljön, lokaler till föreningsverksamhet, kultur- och sportaktiviteter för barn och unga.

Starkare tillsammans

En viktig utgångspunkt i vårt arbete är att fokusera insatserna där de kan göra störst skillnad. Under 2016 har vi framförallt jobbat vidare med de projekt som initierats tidigare år men även adderat vissa nya aktiviteter. Utöver långsiktiga projekt och kortare insatser jobbar bolaget också kontinuerligt med att upprätthålla en dialog med lokala aktörer som Botkyrka kommun, föreningslivet och privata initiativ.

Många av barnen som bor i husen på Albyberget går på Grindtorpsskolan som är belägen mitt bland husen och har klasser upp till och med årskurs nio. Att skolan utvecklas i rätt riktning visar den kontinuerliga förbättring av studieresultat och behörighet till gymnasieskolan som skett de senaste åren. Mitt Alby har under åren bland annat assisterat med hjälp och stöd till aktiviteter under skollov samt organisationer som anordnar läxhjälp för eleverna. Att skolan fungerar bra och att barn och ungdomar i området får förutsättningar att utveckla sin potential ser vi som ett prioriterat område.

Corporate Social Opportunity

För Mitt Alby handlar CSO – Corporate Social Opportunity – om att stödja idéer, individer, organisationer och entreprenörer i vår närhet. Vi är bollplank, relationsbyggare och avsätter även varje år drygt en miljon kronor till vår sociala budget. Att arbeta med CSO bygger intern stolthet och engagemang likväl som det ger boende möjligheten att vara med och påverka utvecklingen av berget. Att sätta socialt engagemang i fokus är naturligt för oss när vi driver företaget framåt.

Alby Cricket



Homerun för Alby Cricket

Azam Khalil är från Afghanistan och kom till Sverige 2003. Att favoritsporten cricket inte var någon stor sport i hans nya hemland stod snart klart. Efter att ha spelat i några olika klubbar bestämde sig Azam tillsammans med en vän för att själva starta ett lag. Alby Cricket hade fötts.

– Vi satte oss ner med anställda från Mitt Alby och förklarade vår idé. Det stöd vi fick gav oss mycket energi i att fortsätta bygga vår klubb och finansiellt innebar det att vi kunde ta oss till matcherna i allsvenskan, säger Azam.

Redan första året lyckades Alby Cricket ta sig till finalen i elitserien och sedan dess har klubben vuxit med rekordfart.

– Vi har gått från ingenting till fem lag på två år. I vår klubb tränar ungdomar av många olika nationaliteter och under sommaren har vi också arrangerat sommarskola och träningar för nyanlända i samarbete med Botkyrka kommun, säger Azam.

2016 var Alby Cricket arrangör av Nordens största inomhusturnering och Mitt Alby var med och sponsrade.

– För mig har cricketen gett mig gemenskap och Alby Cricket är verkligen min passion. Att dela med mig av det jag lärt mig till alla nya spelare varav många är nya i Sverige är fantastiskt, säger Azam.

Cirkus Cirkör



Foto: Christina Simpson

Folkfest på Chilla med Cirkör i Alby

På Cirkörhuset i Alby huserar allt från 5-åringar med spring i benen, parkourfrälsta tonåringar och vuxna med cirkusintresse. Alla är välkomna till Cirkus Cirkörs verksamhet som förenar kultur och rörelseglädje.

Clara Norman är biträdande verksamhetsledare och projektledare för pedagogik och träning på Cirkus Cirkör. Sedan 2015 har organisationen ett pågående samarbete med Botkyrka kommun som även Mitt Alby medverkar i. Genom det ekonomiska stöd Mitt Alby bidrar med har bland annat två extra pedagoger kunnat anlitas till projektet Chilla med Cirkör.

– Chilla med Cirkör är en öppet hus-satsning som är gratis och öppen för alla. Det är en mysig folkfest och en uppskattad aktivitet bland barn och unga i Alby. I och med de två extra pedagogerna som Mitt Albys stöd finansierat har vi kunnat

öppna upp parkourrummet under Chilla med Cirkör, säger Clara.

Utöver öppna hus och kurser under terminerna har Cirkus Cirkör även satsat särskilt på kurser under skolloven. Genom samarbete med lokala organisationer som Mitt Alby och kommunen har barn från Alby kunnat gå gratis och man har även kunnat erbjuda gratis luncher till barnen som deltar.

– Barn och unga i Alby vill gå på kurser men avgifterna har varit ett hinder för många. Eftersom vi uteslutande jobbar med professionella pedagoger har det inte heller funnits möjlighet att sänka avgifterna om verksamheten ska gå runt. Därför är det väldigt roligt att fler nu får möjlighet att ta del av vår verksamhet genom det goda samarbete med lokala aktörer som har etablerats, säger Clara.

Subtopia

Levande samhällen i fokus på Subtopia

Subtopia är ett kreativt kluster där artister, filmproducenter, cirkuskompanier med flera arbetar med bland annat film, inkubatorverksamhet, events och cirkusproduktioner.

Samarbetet mellan Mitt Alby och Subtopia är inne på sitt andra år och mycket har hänt sedan start.

– 2016 har varit ett år då massor av tidigare insatser gett utdelning och resultat. Subtopia har alltmer tagit en roll och position i frågor som generellt berör samhällsutveckling och specifikt stadsutveckling. Hur vi ska bo och transportera oss och leva i samhällen? Dessutom vill vi föra i bevis att mångfald i våra stadsmiljöer är en framgång snarare än problem som ska "lösas". Här spelar konsten och kulturen en viktig roll och vi har mycket att bidra med, säger Karin Lekberg, verksamhetschef på Subtopia.

Utöver finansiella bidrag erbjuder samarbetet med Subtopia i allra högsta grad ett utbyte av idéer, tankar och tillgång till kompetens som är till nytta för båda parter. Organisationerna har beröringspunkter och gemensamma mål men arbetar utifrån olika infallsvinklar. Det finns många planer för 2017 men ett mål för Subtopia är att genomföra ett "idea camp junior" för ungdomar i Botkyrka. Det handlar om att presentera ett antal samhällsutmaningar och sedan får 50 personer ansöka med sin specifika idé och får hjälp att utveckla idén under tre dagar i Subtopias inkubator.

– Vår största utmaning just nu är att vi är helt fullbelagda trots att vi förfogar över 15 000 kvm. Det finns inga fler ytor att hyra ut och vi är i behov av nya lokaler för att kunna utvecklas. Nu är principen den att någon måste flytta ut för att någon annan ska kunna flytta in, avslutar Karin.



Ur föreställningen Capilotractées som visades i april 2016 på Hangaren Subtopia.

Foto: Sebastien Armengol



Gula Villan, Subtopia.

Foto: Viktor Wallström, Rockfoto

3. FINANSIERING

Koncernens finansiering sker främst i form av eget kapital, marknadsnoterade obligationer, räntebärande banklån och intjänade vinstmedel. Vid utgången av året bestod koncernen av totalt åtta bolag.

Banklån

Vid fastighetens förvärv upptog koncernen ett banklån om nominellt 465 mkr. Amortering sker löpande med 2,3 mkr varje kvartal. Per den 31 december 2016 är återstående lånebelopp 437,1 mkr. Lånet löper till 21 november 2018 och räntan är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

För begränsning av verksamhetens ränterisk har koncernen tecknat ett räntederivat. Derivatet är kopplat till banklånets volym och löptid och den finansiella innebörden är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent. Räntederivatet är inte för handel utan är att likställa med en försäkringspremie där kostnaden betalats i förskott vid avtalets ingående.

Den genomsnittliga räntan på banklånet har under året varit 1,37 procent (1,73) och var vid årets utgång 1,27 procent. Fortsatt låga marknadsräntor gör att räntekostnaden för banklånet hålls på en lägre nivå än kalkylerat och får en direkt positiv påverkan på resultatet.

För Fasticon Kompetens som förvärvades under föregående år har köpeskillingen utöver egna medel finansierats genom upptagande av banklån, där återstående skuld vid årets slut uppgick till 4,8 mkr (15,1). Därutöver finansieras konsultverksamheten av en factoringkredit som vid årets slut uppgick till 3,6 mkr (0,0) och ett långfristigt minoritetsägarlån om 2,9 mkr (2,9). Banklån och factoringkredit har rörlig ränta som under året uppgått till 2,55 procent. Ägarlånet löper med fast ränta 5 procent som ackumuleras till lånebalansen.

Obligationslån

Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) har under året ställt ut en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm om 250 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter) och har en löptid om fem år.

Obligationslånet ersätter tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr som löpte med 8 procents ränta och med löptid till november 2018. Förtidslösen har skett enligt avtalade villkor.

Genomsnittlig låneränta

Genomsnittlig ränta på banklånet och obligationslånet tillsammans har under året varit 2,86 procent (3,66) och var den 31 december 2016 2,50 procent.

Nettoskuld och soliditet

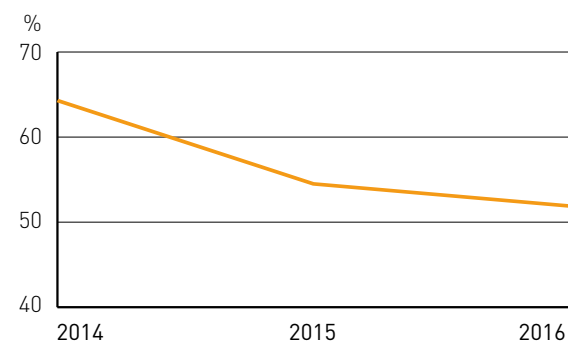
Koncernens räntebärande nettoskuld var den 31 december 2016 497,8 mkr (521,1). Den synliga soliditeten uppgick vid årets utgång till 44,9 procent (41,7).

Eget kapital

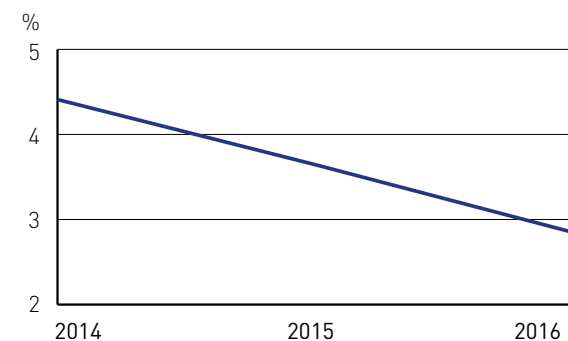
Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 713,1 mkr (575,7), varav 4,0 mkr (2,9) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av externa ägarintressen i konsultverksamheten.

Under året har nyemitterade aktier tecknats av tidigare verkställande direktör och teckningsoptioner utställda till tillträdande verkställande direktör. Tillsammans har detta inbringat likvida medel om 3,2 mkr (0,2) till moderbolaget och ökat eget kapital motsvarande. Utdelning lämnades under året med 3,7 mkr till moderbolagets aktieägare. Därutöver har eget kapital ökat med årets resultat.

Belåningsgrad



Snittränta



4. KOMMUNIKATION

En kontinuerlig och levande dialog med bolagets alla intressenter har varit prioriterad sedan dag ett. Tillsammans utgör vi det ekosystem som är själva grunden till ett välmående bostadsområde

Lyhördhet och dialog utmärker det sätt på vilket vi hanterar kontakten med de boende på Albyberget och andra personer och organisationer i vår närhet. Vi är proaktiva i våra kommunikationsinsatser och inbjuder gärna till feedback från boende och andra, bland annat genom vårt kundcenter som är öppet för alla att besöka. I vissa fall genomför vi också riktade insatser mot målgrupper där vi bedömer att det finns behov av dialog och att en kontakt kan leda till positiva sideeffekter. Vår förhoppning är att de boende på Albyberget ska känna sig inkluderade i områdets och husens skötsel.

Vi är också nära våra boende eftersom ungefär hälften av våra medarbetare bor på Albyberget eller i närområdet. Det nätverk som dessa personer har bland våra hyresgäster och vår dagliga kontakt med de boende på Albyberget underlättar vår förståelse för det som sker i området. Mitt Albys medarbetare talar sammanlagt

15 olika språk och det är en stor fördel i kontakten med våra hyresgäster.

Ständigt pågående dialog

Vi vill att det stora nätverk som Mitt Alby och hela AJA Holding-koncernen har kommer fler till nytta och framförallt bidrar till att stärka Botkyrka och dess invånare. Därför jobbar vi aktivt med deltagande i olika grupper och genom att uppmuntra människor att kontakta oss i de fall de behöver ett bollplank eller någon som kan hjälpa till att ta en idé vidare.

I den kundnöjdhetsmätning som utfördes under året mättes bland annat våra boendes uppfattning av sin kontakt med oss. Även om en större andel av de som svarade på enkäten gav ett högre betyg i ett övergripande serviceindex jämfört med året innan finns det fortfarande flera punkter som vi avser förbättra under nästa år. Trygghetsaspekter samt hur rent och snyggt området upplevs är faktorer som är viktiga att jobba vidare på medan frågeställningar kopplade till om man får hjälp när det behövs och huruvida vi tar kunden på allvar överlag får högre betyg. Vår dialog med de boende och det sätt vi finns på plats när det behövs är något som vi jobbat mycket med och vi gläder oss åt att det ger resultat och uppskattas av våra boende.

Ebba Östlin, kommunstyrelsens ordförande



Ökat intresse för Alby

Ebba Östlin är kommunstyrelsens ordförande i Botkyrka kommun. Hon brinner för att bidra till en fortsatt positiv utveckling av området och ser dialogen med näringslivet som en viktig pusselbit i den strävan.

– Mitt Alby och kommunen har en gemensam bild av hur vi ska utveckla området och Mitt Alby är en viktig samarbetspartner för oss på kommunen för att driva på utvecklingen, säger Ebba.

Aktiva fastighetsägare som proaktivt utvecklar sina områden tillsammans med de som bor där är något som kommunen uppmuntrar. Ebba upplever också att trenden är att allt fler vill bo kvar eller flytta till Alby.

– För att utvecklingen ska hålla i sig tror jag att en väl fungerande kommunikation mellan kommun, bovärdar och de som bor här är avgörande. Vi måste bli ännu bättre på att ta till oss Botkyrkabornas tankar om hur vi ska bygga vårt område, säger Ebba.

RÖSTER FRÅN BERGET



Alexander bor tillsammans med sin fru Tanja och ett och ett halvt år gamle Solomon i en lägenhet på Rådmanbacken 31. De ansökte om och fick genom Mitt Albys amnestiprogram ett förstahandskontrakt efter att ha bott i andra hand i lägenheten under många år.

Stor skillnad när vi fick kontraktet

När beskedet äntligen kom att de skulle få ta över förstahandskontraktet var glädjen stor.

– Känslan i lägenheten förändrades när vi hade tagit över kontraktet. Det var precis som att det plötsligt hade blivit varmare och mer ombonat. Nu när vi har en son är det också skönt att ha en plats som är vår egen där vi kan låta Solomon växa upp i lugn och ro. Lägenheten har lite småsaker kvar som behöver fixas och det hoppas vi kunna lösa under året, säger Alexander.

Kontakten med personalen viktig

För Alexander och Tanja var kontakten med Mitt Alby avgörande för att de skulle våga ansöka till amnestiprogrammet. De såg och träffade på medarbetare ute i området ofta och fick mycket hjälp under processen från personalen på kundcentret.

– Jag blir alltid glad när jag ser Stephanie eller Conny. De tar verkligen hand om oss hyresgäster och husen och bidrar till att skapa en positiv känsla för oss som bor här, säger Alexander.

Om några månader är det dags för Solomon att börja förskolan i området men innan dess njuter familjen av tid tillsammans.

– Vi har jättefin utsikt från lägenheten och den lilla skogen i närheten kallar vi Narnia-skogen för att den känns som hämtad från böckerna om Narnia. Det är en härlig plats och den här vintern fick Solomon testa pulkaåkning för första gången. Jag ser fram emot mycket spännande lekar tillsammans i Narnia-skogen, säger Alexander.

Till vardags jobbar Alexander inom skolan och Tanja studerar svenska. De kommer ursprungligen från Odessa i Ukraina men Alexander bodde länge i Prag där han studerade.

– Jag gillar Alby och vi känner oss hemma här. Nu hoppas vi att Solomon kommer att trivas i förskolan och att Albyberget fortsätter att utvecklas i rätt riktning, säger Alexander.

MEDARBETARE

Mitt Alby är en organisation som präglas av nytänkande och entreprenörsanda. Att de anställda får stor frihet under ansvar tycker vi är en förutsättning för en arbetsmiljö som stimulerar till utveckling, engagemang och innovation.

Mitt Albys interna kärnvärden är återkoppling, tillgänglighet, tydlighet och samspelhet. Det speglar vad vi tycker är allra viktigast och att vara en del av ett sammansvetsat team innebär att vi alla är med och hjälper varandra. Även om organisationen nu har avslutat sitt tredje helår tycker vi det är viktigt att behålla uppstartskänslan från den första tiden. Många av våra medarbetare är kvar sedan start och kan vittna om att engagemang och ett stort mått av gemensamt ansvarstagande fortfarande i dag präglar arbetsmiljön.

Fastighetsverksamheten har 15 anställda och många bor i husen eller i närområdet. Våra medarbetare talar flera olika språk utöver svenska och det har varit en medveten strategi att rekrytera flerspråkiga personer. Det underlättar kommunikationen med de hyresgäster som nyligen flyttat till Sverige och som ännu inte riktigt känner sig bekväma med att tala svenska.

I kommande rekryteringar kan vi också komma att ha nytta av det kontaktnät som nu finns inom koncernen i och med förvärvet av Fasticon Kompetens. Att hitta rätt personer är alltid en utmaning och vi tror att fördelarna är stora av att ha Fasticon Kompetens gedigna nätverk i ryggen.

Vi har ett gemensamt kundcenter, lokalkontor och huvudkontor på Albyberget. Att samla medarbetarna ger stora fördelar och underlättar för oss då vi vill behålla den kultur av korta beslutsvägar, egna initiativ och stort eget ansvar som präglar stämningen hos Mitt Alby idag.

En koncerngemensam CFO anställdes i mars 2016 och har under året etablerat en ny ekonomifunktion som spänner över hela koncernen. Ekonomifunktionen hanterar bland annat ekonomisk förvaltning och finansieringsfrågor inom både fastighets- och konsultverksamheten.

Antal anställda **15**

Andel kvinnor **40%**

Så många nyanställdes 2016 **5**

Snabba puckar på kontoret i Alby

Mitt bland husen på Albyberget ligger Mitt Albys huvudkontor och kundcenter. Här är de flesta medarbetare baserade och platsen är själva navet i verksamheten.

Sanel, Lena, Stephanie och Conny är kollegor på Mitt Alby och jobbar alla på Albyberget. Sanel som tillträdde sin tjänst som förvaltningschef i december 2016 är nykomlingen i gänget. De tre andra har varit med sedan start, och Conny som förut jobbade för den tidigare fastighetsägaren Botkyrkabyggen är veteranen i gänget och välkänd bland de boende.

– Vi jobbar väldigt nära varandra hela gruppen och en gemensam nämnare för oss som jobbar här är att vi är lösningsorienterade och alltid ställer upp för varandra. I en liten förvaltningsorganisation är alla mer eller mindre engagerade i allt, säger Lena som är ekonomiansvarig.

Conny som är teknisk samordnare berättar att snabbhet och flexibilitet är något som utmärker organisationen. Den fysiska närheten till de boende underlättar arbetet och det är också ett faktum som man vill dra nytta av än mer framöver i den strategiska plan som är under utarbetning för att ytterligare stärka kontakterna med de boende i husen.

– Vi är en organisation som är under ständig förbättring. I förlängningen är det alltid hyresgästerna som tydligast märker



hur organisationen mår, säger Stephanie som precis tillträtt en ny tjänst som fastighetsförvaltare och ansvarig för kundcentret.

För Sanel handlar den närmaste perioden framförallt om att bekanta sig med alla och att förankra de ledord som styr arbetet – återkoppling, tillgänglighet, tydlighet och samspelhet.

– För att trivas med att jobba på Mitt Alby tror jag att man behöver vara mycket självständig, driven och öppen för andra kulturer, säger Sanel.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastigheten är belägen mellan Stockholm och Södertälje utmed E4:an och invid tunnelbanans röda linje.

Mitt Albys fastighetsportfölj består av 1 fastighet med totalt 23 byggnader som alla är flerbostadshus om 8–9 våningar med 2–6 trappuppgångar vardera. Totalt antal bostadslägenheter i fastighetsportföljen uppgår till 1 274. En byggnad har en butik om totalt 530 kvm. Antalet garage- och parkeringsplatser uppgår till cirka 1 000 stycken. Alla fastigheter är byggda mellan åren 1971–1973.

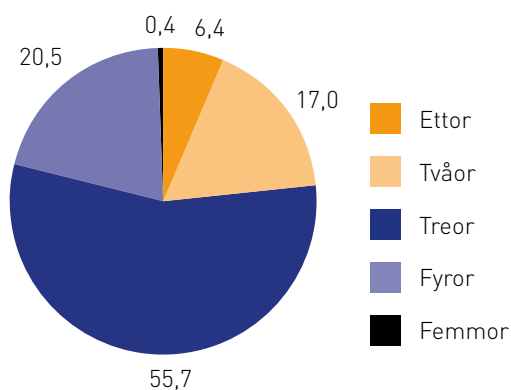
Kort fastighetsfakta

Antal fastigheter:	1
Antal byggnader:	23
Antal bostadslägenheter	1 274
Uthyrningsbar area, kvm	105 069
Hyresvärde, per kvm	955
Uthyrningsgrad, %	100
Nybyggnadsår	1971–1973
Antal parkeringsplatser, cirka	1 000
Byggrätter	21 709 kvm bruttoarea

Omsättning lägenheter 2016

5,8%

Fördelning av bostäder på typ, %



FASTICON KOMPETENS



Fasticon Kompetens är Sveriges ledande företag inom strategisk kompetensförsörjning till fastighetssektorn. Bolaget grundades 2007 och har vuxit varje år sedan start. Bolaget har ett starkt varumärke och är den största aktören i branschen. Under 2016 har företaget vuxit in i den nya, större, kostymen och bolaget är i startblocken för att börja leverera på nya marknader och inom nya affärsområden.

2016 är bolagets första helår som en del av Anders J Ahlström Holding-koncernen. AJA Holding äger 67,1 procent av Fasticon Kompetens Holding AB som är Fasticon Kompetens AB:s moderbolag. Resterande del ägs huvudsakligen av holdingbolagets vd, Jonas Gustavsson. Företaget har jobbat hårt under året för att börja dra nytta av de synergieffekter som uppstått i och med samgåendet med AJA Holding. Några av dessa synergier är validering av medarbetare och att skapa mötesplatser för att förbättra integrationen med nyanlända. Mycket av arbetet som genomförts liknar de uppdrag Fasticon Kompetens hjälper kunderna med.

Att bolaget lyckats växa varje år och hela tiden bibehållit en lönsam verksamhet trots konjunkturerna, visar att bolaget kan leverera vad det lovar.

Fasticon Kompetens huvudsakliga affärsområden är i dag rekrytering och interimslösningar. Våra kunder är framförallt bolag inom fastighetssektorn. Vi är närvarande där våra kunder befinner

sig genom deltagande i mässor, föreläsningar och andra branschsammankomster. Våra specialister delar gärna med sig av sin kunskap och på det sättet knyter vi kontakter, skapar förtroende och bygger nätverk som leder till affärer.

Huvudsakliga konkurrenter är Real Kompetens, Newsec och Isaksson rekrytering. Men vi vill ta mer av ett helhetsgrepp och förändra hur man tänker kring kompetensfrågor. Vi skiljer oss från andra aktörer genom att fokusera mer på kompetensöverföring. Ett uppdrag kan exempelvis handla om hur ett fastighetsbolags förvaltarroll ska se ut i framtiden. Och vi levererar planer, utbildning, rådgivning och coaching. Rekryteringar som går fel är oerhört kostsamma och därför är det viktigt att rekrytera rätt från start. Drar processen ut på tiden har Fasticon Kompetens tillgång till personer med specialistkompetens som kan bemanna uppdrag genom vår interimssverksamhet.



Vi behöver locka nya
medarbetare till
fastighetsbranschen.



Jonas Gustavsson

FEM FRÅGOR TILL JONAS

Jonas Gustavsson är grundare samt vd och affärsutvecklingschef i Fasticon Kompetens Holding AB som är Fasticon Kompetens moderbolag.

Vad karaktäriserar 2016 för Fasticon Kompetens Holding?

– 2016 har varit vårt första helår som en del av Anders J Ahlström Holding och vi har lagt ner mycket tid på att bygga en koncernstruktur som vi kan växa och utvecklas i. Nu har vi skapat en plattform för framtida tillväxt och genomfört flera viktiga rekryteringar som gör att många chefer är på plats i organisationen.

Vad är vinsten för Fasticon Kompetens Holding med att vara en del av AJA?

– Att vara en del av en större fastighetskoncern skapar synergieffekter. För oss är det tydligt att det finns ett behov av innovativa och långsiktiga lösningar för att locka nya medarbetare till fastighetsbranschen. Inom AJA Holding har vi olika spetskompetenser och kan utmana varandra till att tänka nytt och stötta varandra genom att tillsammans pröva nya affärsmodeller.

Vilka är Fasticon Kompetens Holdings styrkor i förhållande till andra liknande aktörer?

– Det finns inga konkurrenter som kan leverera samma helhetskoncept som vi inom fastighetsbranschen. Vi är

rådgivare, med kunden i fokus hela vägen från identifiering av framtida kompetensbehov till kartläggning av befintlig kompetens. Viktiga verktyg i processen därefter är rekrytering, interimslösningar och utbildning av medarbetare. Och framförallt så har vi branschkompetens. Vi känner fastighetsbranschen utan och innan och har ett svårslaget nätverk med cirka 20 000 personer i vår cv-databas.

Hur ska tillväxt ske framöver?

– Vår prioritet under 2017 kommer framförallt att ligga inom det nya stora affärsområdet bemanning. Vårt helhetskoncept är att vara strategisk kompetensrådgivare åt, samt validera och utbilda, fastighetsbranschen. Våra tillväxtstrategier inkluderar att bredda verksamheten mot samhällsbyggarsektorn, växa geografiskt, starta upp bemanningsbranschen och en utbildningsverksamhet.

Vad ser du fram emot under 2017?

– Vi ska börja nyttja den bolagsstruktur och plattform som mejslats fram under det gångna året. Nu när medarbetare, rutiner och processer är på plats är det hög tid för oss att fylla en ny större kostym och verkligen visa vad vi går för.

Nya idéer löser kompetenskrisen

Att ingå i AJA Holding-koncernen kan på sikt leda till nya arbetsätt, kunder och innovativa idéer. Den kompetenskris som många företag inom fastighets- och samhällsbyggnadssektorn står inför kan inte enbart lösas med beprövade metoder. Vi vill ifrågasätta och utmana till att tänka nytt.

Genom att vara med och långsiktigt rita kompetenskartan för våra kunder kommer det att bli tydligt att vi, i högre utsträckning än vad som sker idag, behöver hämta kompetens från människor som är nyanlända i Sverige. Här har AJA Holding-koncernen redan stora insikter och tillsammans kommer vi att kunna utforma konkurrenskraftiga erbjudanden som gynnar våra uppdragsgivare men också samhället och de individer som i dag har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden.

Skalbar modell

Vi finns idag representerade på huvudkontoret i Stockholm och har regionala kontor i Göteborg och Malmö. Vi har 67 medarbetare, varav 37 arbetar som konsulter. De förfrågningar vi får utanför dessa regioner sköts på distans eller genom vårt stora nätverk av specialiserade konsulter som snabbt kan ta sig an uppdrag över i stort sett hela landet. Vår målsättning är dock att vara representerade i hela landet och delar av tillväxten kommer att ske genom förvärv.

Stockholm är den region som vi är starkast i men en stor del av tillväxten framöver kommer sannolikt att komma från andra regioner än Stockholm, främst från storstadsregionerna.

VI VILL MÖTA BRANSCHENS BEHOV AV MER KOMPETENS

Fasticon Kompetens har haft ett starkt år med en omsättningsökning på 11 procent. Bolaget har per årsskiftet 67 anställda samt ett fyrtiotal underkonsulter. Av dessa är cirka 90 personer på interimsuppdrag ute hos kund. Under året har Susanne Åhlén tillträtt som vd och bolaget har tillsatt en ny regionchef i Göteborg. 80 procent av verksamheten är i Stockholm och den övriga i Malmö och Göteborg.

Susanne beskriver vad bolaget ska fokusera på under året som kommer.

– Vi vill göra allt för att hjälpa fastighetsbranschen att hitta de resurser och kompetenser som branschen saknar så vårt fokus är att hitta fler kanaler och marknader för att kunna utöka vårt kandidatflöde. Vi kommer även göra ett stort internt arbete kring att utveckla vår vision, värdegrund och kultur.

Vi tittar även på att etablera oss i Norrland och Östergötland och den analysen kommer att pågå under året.

–Bolaget har startat ett samarbete med Mitt Liv, som arbetar för ett inkluderande samhälle som värdesätter mångfald, och alla medarbetare kommer att genomgå en utbildning med syfte att öka kunskapen för att kunna rekrytera mångfaldigt och aktivt jobba med inkludering. Att medarbetarna nu är en del av en större koncern öppnar upp nya möjligheter som i dagsläget är relativt outforskade men kan komma att spela en betydande roll för verksamheten framöver.

Susanne menar att det är självklart att medarbetarna är i fokus. Som konsultbolag är det deras expertis och professionalism som är produkten och givetvis även medarbetarnas gedigna nätverk och branschfarenhet. De är vår viktigaste tillgång för att nå framgång och skapa lönsamhet.

– Det är viktigt att jobba i en arbetsmiljö där man trivs och att man kan gå till jobbet med en positiv känsla varje morgon. Vi har en jättefin stämning i bolaget med kompetenta och lojala medar-

betare i olika åldrar och med olika erfarenheter. Som medarbetare hos oss får man jobba med en bransch i tillväxt och där det finns ett stort behov av att hitta rätt resurser och kompetens, vilket skapar en gynnsam marknad för bolagets affär.

Den stora utmaningen under året, beskriver Susanne, har varit att hitta kandidater främst till tjänster som projektledare i alla roller, tekniska förvaltare, specialister inom el och VVS, drifttekniker och hyresadministratörer.

Susanne Åhlén

Vd Fasticon Kompetens



Att medarbetarna nu är en del av en större koncern öppnar upp nya möjligheter som kan komma att spela en betydande roll för verksamheten framöver.

Susanne Åhlén, vd

STYRELSENS MÖJLIGHET ATT PÅVERKA

Vi ställde frågan till styrelseledamöterna i Fasticon Kompetens Holding hur de kan bidra till att bolaget kan fortsätta växa och utvecklas?

Stefan Dahlbo, styrelsens ordförande.



Fasticon Kompetens Holding, vår starka styrelse och i samarbetet med AJA Holding ger oss branschens bredaste kunnande. Detta skapar ett utmärkt tillfälle att forma en ny sorts fastighetskoncern där långsiktigt och innovativt socialt engagemang får stå i centrum.

Michael Karlsson, advokat och partner på advokatbyrån Mannheimer Swartling och ordförande i byråns pro-bono verksamhet.



Jag har arbetat i styrelsen i ett och ett halvt år nu och det har hänt mycket på den tiden. Med min kombinerade erfarenhet av fastigheter och regelefterlevnad inom hållbarhetsarbete hoppas jag kunna bidra till utvecklingen av Fasticon Kompetens Holding arbete med innovativa och samhällsnyttiga rekryteringslösningar för fastighetsbranschen. Det är ett spännande område där bolaget redan idag ligger i framkant.

Per Berggren, har varit vd och innehaft ledande positioner inom fastighetssektorn under senaste 15 åren.



Jag har varit en nöjd kund under många år och för mig är det tydligt att bolaget är på rätt spår. Det finns ett jättebehov av professionella och pålitliga rekryteringslösningar inom fastighetsbranschen och med min bakgrund inom just fastigheter hoppas jag kunna bidra med branschförståelse och ett användbart nätverk.

Ola Gunnarsson, mångårig erfarenhet av fastighetsbranschen och av att bygga och utveckla bolagsstrukturer. Tillträder som koncernchef och vd för Sveriges Bostadsrätts-Centrum, SBC, i mars 2017.



Precis som fastighets- och samhällsbyggnadssektorn är även Fasticon Kompetens Holding inne i en expansiv fas. Jag kan bidra med erfarenheter från branschen men också av att bygga bolag, skapa en fungerande koncernstruktur och med ett outtröttligt engagemang.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktieägarna i AJA Holding har investerat i ett företag som bland annat skapar värden genom nybyggnation, renovering och förvaltning av fastigheter. Bostadsmarknaden i Stockholmsområdet präglas av en efterfrågan som överstiger tillgången, en situation som förväntas kvarstå flera år framöver. Mitt Albys fastighet och affärsmodell karaktäriseras av hög finansiell förutsägbarhet, ingen strukturell vakans, stabila intäkter, årliga hyreshöjningar och en kostnadsbas där merparten av kostnadsslagen utvecklas någorlunda likformigt med inflationen.

Konsultverksamheten inom Fasticon Kompetens har ett starkt varumärke och är marknadsledande i Sverige inom strategisk kompetensförsörjning för fastighetsbranschen. Tillväxten har sedan starten 2008 skett organiskt med positivt resultat (EBIT) varje år från noll i omsättning till dagens nivå kring 88 mkr.

Utmärkta möjligheter att skapa värden inom koncernen

- Stigande attraktivitet – attraktiviteten för Alby och Norra Botkyrka har ökat markant de senaste åren med högre bostadspriser och höjda hyror till följd. Stora utvecklingsprojekt i närområdet kommer att tillföra fler bostäder och utvecklad handel, vilket bedöms öka Albybergets attraktivitet över tid.
- Bostadsunderskott – efterfrågan på bostäder i Stockholm överstiger vida tillgången och det driver på möjligheter inom nybyggnation och renoveringar.
- Nyproduktion – byggrätter om cirka 21 700 kvm bruttoarea på egen planklar mark ger goda möjligheter att skapa värden och övrig men ännu ej planklar mark har potential för ytterligare framtida byggnation.

- Ombildning – efterfrågan på bostadsrätter driver på omvandling av hyresrätter.
- Breddning av verksamhet – Fasticon Kompetens starka varumärke och goda kontaktnät i fastighetsbranschen ger stora möjligheter för att bredda verksamheten.
- Växande kärnmarknad – kommunala fastighetsbolag äger idag fastigheter till ett värde av cirka 500 miljarder kronor. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) ställer nya krav på att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Detta kommer att ställa större krav på deras förvaltning, vilket kommer att gagna Fasticon Kompetens.

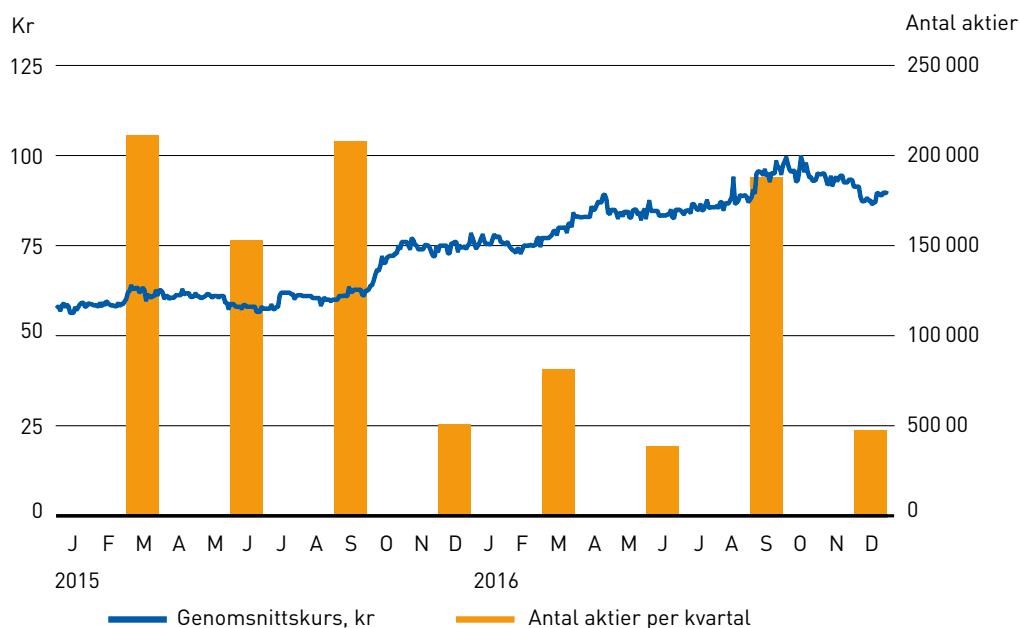
Aktien

AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014. Aktiekapitalet uppgår vid årets slut till 1,401 mkr, fördelat på 7 004 739 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under året haft en positiv utveckling från 75,75 kronor till 90 kronor, en uppgång med knappt 19 procent. OMXSPI-index har under motsvarande år haft en uppgång med drygt 9 procent. Slutkursen den 30 december 2016 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 630,4 mkr beräknat på 7 004 739 utestående aktier. Under året har 357 282 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 412 aktier per handelsdag.

Aktiekurs och omsättning



Aktieägare

AJA Holding hade vid årets slut 322 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

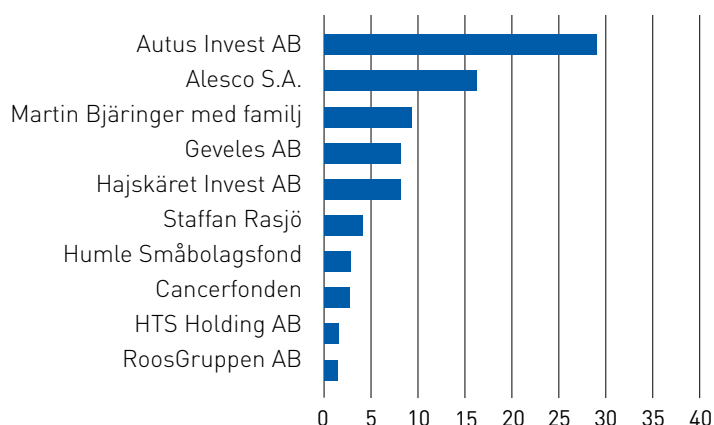
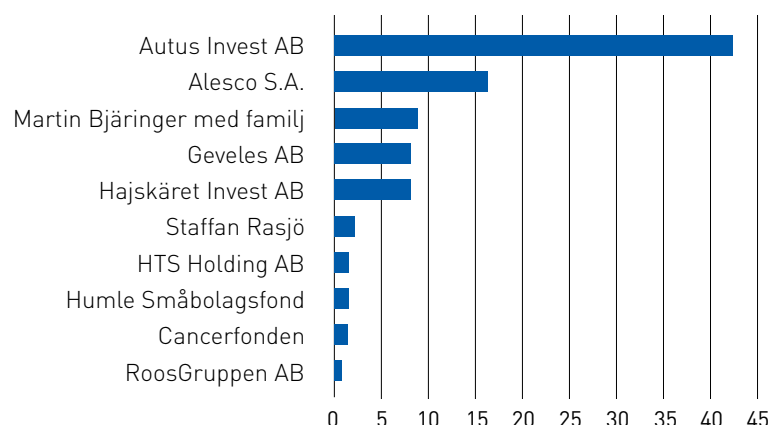
Utdelning

Styrelsen för AJA Holding föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,60 kronor (0,53) per stamaktie av serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2016.

På lång sikt avser AJA Holding att dela ut 30–50 procent av årsresultatet rensat för orealiserade värdeförändringar. Se även avsnitt Förslag till vinstdisposition på sidan 87.

Analytiker som följer AJA Holdings aktie
– Johan Edberg – Pareto
– Lydia Ohlsson – Pareto

Tio största aktieägare 31 december 2016	Antal aktier			Procent andel av	
	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital, %	Röster, %
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,06	42,36
Alesco S.A.	114 722	1 023 733	1 138 455	16,25	16,32
Martin Bjäringer med familj	57 361	596 773	654 134	9,34	8,80
Geveles AB	57 361	511 865	569 226	8,13	8,16
Hajskäret Invest AB	57 361	511 865	569 226	8,13	8,16
Staffan Rasjö	0	289 355	289 355	4,13	2,17
Humle Småbolagsfond	0	200 000	200 000	2,86	1,50
Cancerfonden	0	190 661	190 661	2,72	1,43
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53	1,53
RoosGruppen AB	0	103 484	103 484	1,48	0,78
Summa tio största aktieägare	697 560	5 159 808	5 857 368	83,62	91,21
Summa övriga ägare	2 443	1 144 928	1 147 371	16,38	8,79
Totalt antal aktier	700 003	6 304 736	7 004 739	100,0	100,0

Andel av kapital, %**Andel av röster, %**

NYCKELTAL

	Definition*	2016 jan – dec	2015 jan – dec	2014 jan – dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Uthyrningsbar area, kvm	1.	105 069	107 231	106 741
Hysesvärde per kvm, kr	2.	955	949	921
Fastighetskostnader per kvm, kr	3.	370	355	326
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	11 897	10 351	9 181
Direktavkastning, %	5.	4,8	5,4	6,2
Överskottsgrad, %	6.	58,3	59,4	61,5
Förvaltningsmarginal, %	7.	45,0	47,5	50,1
Konsultrelaterade nyckeltal				
Konsultmarginal, %	8.	33,0	32,3	N/A
Rörelsemarginal, %	9.	6,3	5,5	N/A
Finansiella nyckeltal				
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	10.	22 820	32 814	24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		13 892	11 168	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	11.	497 778	521 139	510 375
Årsränta banklån fastigheter, %	12.	1,37	1,73	2,86
Årsränta obligationslån, %	12.	5,66	8,00	8,00
Vägd årsränta fastighetslån, %	13.	2,86	3,66	4,41
Vägd årsränta övriga lån, %		3,03	3,09	N/A
Vägd årsränta samtliga lån, %		2,86	3,65	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	14.	2,23	1,96	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	15.	0,97	1,15	1,50
Belåningsgrad fastighet, %	16.	51,9	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	17.	44,9	41,7	37,1
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr	18.	19,53	19,25	43,60
Fritt kassaflöde, kr	19.	3,26	4,69	4,88
Eget kapital, kr	20.	101,23	81,79	62,55
Substansvärde, kr	21.	121,30	97,36	72,45
Börskurs per balansdagen, kr		90,00	75,75	58,00
Fastigheternas redovisade värde, kr	22.	189,16	169,22	145,71
Antal A-aktier vid årets utgång, st		700 003	700 003	700 003
Antal B-aktier vid årets utgång, st		6 304 736	6 302 667	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	23.	7 004 049	7 001 647	5 072 222

*För definitioner av nyckeltal se sidan 33 till höger.

Definitioner

- 1. Uthyrningsbar area, kvm**
Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/parkeringsplatser per balansdagen.
- 2. Hyresintäkter per kvm, kr**
Hyresintäkter exkluderat garage/parkeringsplatser före avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- 3. Fastighetskostnader per kvm, kr**
Fastighetskostnader exkluderat fastighetsskatt och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- 4. Fastighetsvärde per kvm, kr**
Fastigheternas redovisade värde exkluderat byggrätter i förhållande till uthyrningsbar area per balansdagen.
- 5. Direktavkastning, %**
Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas redovisade värde per balansdagen exkluderat byggrätter.
- 6. Överskottsgrad, %**
Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
- 7. Förvaltningsmarginal, %**
Rörelseresultat i fastighetsverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
- 8. Konsultmarginal, %**
Konsultnetto i konsultverksamheten i relation till nettoomsättning i konsultverksamheten.
- 9. Rörelsemarginal, %**
Rörelseresultat i konsultverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i konsultverksamheten.
- 10. Fritt tillfört kassaflöde, tkr**
Rörelseresultat minus betald skatt och betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
- 11. Räntebärande nettoskuld, tkr**
Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida kapitalplaceringar och andra likvida medel per balansdagen.
- 12. Årsränta banklån fastigheter, %**
Banklånens respektive obligationslånens genomsnittliga räntesats i fastighetsverksamheten.
- 13. Vägd årsränta fastighetslån, %**
Vägd räntesats på banklån plus obligationslån i fastighetsverksamheten.
- 14. Räntetäckningsgrad, ggr**
Rörelseresultat efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och realisationsresultat i relation till räntebetalningar.
- 15. Skuldsättningsgrad, ggr**
Räntebärande skulder i relation till redovisat totalt eget kapital per balansdagen.
- 16. Belåningsgrad fastighet, %**
Räntebärande skulder i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde per balansdagen.
- 17. Synlig soliditet, %**
Redovisat totalt eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar per balansdagen.
- 18. Resultat efter skatt, kr**
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
- 19. Fritt kassaflöde, kr**
Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
- 20. Eget kapital, kr**
Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- 21. Substansvärde, kr**
Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- 22. Fastigheternas redovisade värde, kr**
Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- 23. Genomsnittligt totalt antal aktier, st**
Antal utestående stamaktier vid årets början, uppräknat med aktiesplit som genomförts under året, justerat för aktier emitterade under året, viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.

Flerårsöversikt – Koncernen

Resultatposter, tkr	2016 jan – dec	2015 jan – dec	2014 jan – dec
Fastighetsverksamhet			
Nettoomsättning	102 039	101 270	98 019
Driftsnetto	59 535	60 181	60 276
Konsultverksamhet*			
Nettoomsättning	87 210	49 337	E/T
Konsultnetto	28 625	15 938	E/T
Totalt			
Nettoomsättning	189 249	150 608	98 019
Bruttoresultat	88 160	76 119	60 276
Rörelseresultat – EBIT	44 640	46 625	47 705
Resultat från värdeförändringar	163 297	153 636	267 881
Räntenetto	-20 621	-24 227	-29 245
Övriga finansiella poster	-15 194	-2 901	-2 566
Resultat efter finansiella poster	172 121	173 133	283 774
Koncernens resultat och totalresultat	137 493	134 734	221 144

Balansposter, tkr	2016 jan – dec	2015 jan – dec	2014 jan – dec
Förvaltningsfastighet	1 325 000	1 185 000	1 020 000
Övriga anläggningstillgångar	69 917	63 027	8 367
Rörelsefordringar	21 642	18 734	5 230
Likvida medel	170 865	113 380	145 325
Eget kapital – moderbolagets ägare	709 075	572 781	437 853
Eget kapital – innehav utan bestämmande inflytande	3 979	2 917	E/T
Räntebärande lån	698 644	664 493	655 700
Uppskjuten skatteskuld	142 581	108 993	69 301
Rörelseskulder	33 145	30 956	16 067
Balansomslutning	1 587 424	1 380 140	1 178 922

*] Jämförelsesiffror för konsultverksamheten 2015 omfattar på grund av förvärv endast den konsoliderade perioden 13 maj 2015 till och med 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), org.nr 556943-7774 (nedan kallat AJA Holding, moderbolaget eller koncernen), avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016 som avser perioden 1 januari till 31 december 2016.

Verksamheten

AJA Holdings B-aktier handlas sedan december 2014 på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491). Avanza Bank AB är Certified Adviser till AJA Holding.

Huvudkontoret ligger i Alby i Botkyrka kommun i södra Stockholm. Koncernen bedriver en fastighetsverksamhet och en konsultverksamhet, och utöver det startades under 2016 en byggverksamhet som i framtiden kommer att leda arbetet med att uppföra nya bostadshus på det som idag är Mitt Albys mark. Byggverksamheten kommer att bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vid årsstämman den 25 april 2016 fastställdes en utdelning om 0,53 kronor (0) per aktie för verksamhetsåret 2015. Alla ledamöter i styrelsen omvaldes och Mikael Ahlström kvarstod som styrelseordförande.
- En oberoende värdering av fastighetens marknadsvärde per årsskiftet 2016/2017 visade att marknadsvärdet för fastigheten i Mitt Alby AB inklusive byggrätter stigit med 140 mkr till 1325 mkr.
- Under september 2016 hölls en extra bolagsstämma där det beslutades om emission av högst 280 000 teckningsoptioner riktad till tillträdande koncernchefen och tillika tillträdande verkställande direktör Stefan Dahlbo eller till det av honom helägda och kontrollerade bolaget Svendborg Aktiebolag. Teckningskursen är 10,89 kronor per teckningsoption. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en ny aktie av serie B i bolaget under tiden från och med den 1 oktober 2021 till och med den 15 oktober 2021 till en teckningskurs om 87,00 kronor. Teckningskurs för optionen motsvarar marknadsvärde enligt beräkning utförd av Carnegie Investment Bank AB baserad på Black & Scholes-värderingsmodell. Anledningen till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt är att det är styrelsens uppfattning att emissionen av teckningsoptioner till tillträdande koncernchef och tillika verkställande direktör i bolaget innebär ett starkt engagemang och långsiktigt intresse för koncernens verksamhet och resultatutveckling till förmån för samtliga aktieägare.
- Mitt Alby AB avyttrade under hösten en mindre yta obebyggd mark till Titania Fastighetsholding AB för att möjliggöra uppförande av nytt bostadshus på deras intilliggande mark. Köpeskillingen uppgick till 2,66 mkr motsvarande koncernmässigt värde.
- Dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) emitterade en ny företagsobligation noterad på Nasdaq

Stockholm (ISIN: SE0008294342) om 250 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR +4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter) och har en löptid om fem år.

- Mitt Alby AB sålde en fastighet på Albyberget i södra Stockholm till en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening. Fastigheten heter Albyberget 9 med gatuadresserna Tingsvägen 1–3 och är en avstyckning från Mitt Albys fastighet Albyberget 5. Fastigheten omfattar totalt 2 162 kvadratmeter och består av 27 lägenheter och fyra mindre lagerutrymmen. Köpeskillingen uppgick till 35,5 mkr och anslutningsgraden blev 81 procent. Försäljningen gav ett resultatbidrag om 12,0 mkr.

Fastighetsverksamheten

Fastighetsverksamheten utgörs av AJA Holdings helägda dotterbolag Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) (nedan kallat AJA Fastighets), som i sin tur äger samtliga aktier i Mitt Alby AB (nedan kallat Mitt Alby).

Mitt Alby äger och förvaltar en stor fastighet, med nästan uteslutande bostäder, på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. De 23 byggnaderna på fastigheten uppfördes åren 1971–1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tids- typiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus byggda under åren då miljonprogrammet genomfördes.

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 105 069 kvadratmeter innehållande 1 274 bostäder och 175 lokaler (varav 158 mindre lagerutrymmen) samt närmare 1 000 parkeringsplatser. För helåret 2016 var hyresvärdet i genomsnitt 955 kronor (949) per kvadratmeter.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter på den egna fastigheten som enligt detaljplan motsvarar 21 709 kvadratmeter BTA (bruttoarea). En inventering av möjligheten att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan har påbörjats, och detta arbete fortsätter under 2017.

AJA Holding har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte enbart som förvaltare av byggnader med hyresgäster utan även som förvaltare och utvecklare av hela det ekosystem där byggnaderna och hyresgästerna finns. Tillsammans med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala entreprenörer och olika frivilligorganisationer strävar AJA Holding efter att utveckla Albyberget till en ännu bättre plats att leva på och en ännu bättre miljö att arbeta i.

Detta fokusområde, CSO – Corporate Social Opportunity, har som målsättning välmående och stolta invånare och vägen dit går genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, hållbarhetstänk, ökad trygghetskänsla och att verka för ett ökat antal arbetstillfällen. Mitt Alby avsätter årligen en miljon kronor för sitt CSO-arbete till socialt inriktade initiativ i området och stöd med lokaler för boende, sociala entreprenörer och föreningar.

Byggverksamheten

Under första kvartalet startades ett nytt bolag upp i koncernen, Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB (AJA Bygg). Bolaget ska leda arbetet med att uppföra nya bostadshus på det som idag är Mitt Albys mark. Byggverksamheten kommer inom nyproduktionen att bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten utgörs av AJA Holding till 67,1 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som under 2015 förvärvade samtliga aktier i bolaget Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens). Resterande 32,9 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs huvudsakligen av dess verkställande direktör, Jonas Gustavsson, genom bolaget JG Affärskonsult AB.

Fasticon Kompetens är verksam inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar. Fasticon Kompetens har ett starkt varumärke och är den största aktören i sin bransch, med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Rörelseresultatet har sedan starten varit kontinuerligt positivt.

Vision

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

Affärsidé

AJA Holding ska skapa långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta svenska bostadsfastigheter främst byggda under miljonprogrammet. AJA Holding skall också vara ledande inom kompetensförsörjning i hela fastighetssverige. Koncernen ska aktivt bidra till positiv samhällsutveckling genom innovativt tänkande, socialt engagemang och nya samarbeten, vilket gynnar boende, klienter, aktieägare och samhälle. För mer information om AJA Holdings hållbarhetsarbete hänvisas till denna årsredovisning sidorna 10–13, 18–20, 22–24 och 26–29.

Devis

Innovation, engagemang och samarbete

Organisation och medarbetare

Omräknat som heltidstjänster var 84 personer (57) anställda

i koncernen vid årets utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 15 personer (10). Av dessa var 8 kvinnor (6) och 7 män (4).

I konsultverksamheten var vid årets slut 67 personer (47) anställda, varav 44 kvinnor (27) och 23 män (20). I moderbolaget var 2 män (0) anställda. Jämförelsetal är balansdagen 31 december 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 1 januari till 31 december 2016.

Med belopp inom parentes avses för resultat- och kassaflödesposter utfall samma år föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal se avsnitt Nyckeltal på sidan 32.

Koncernens rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning, konsultverksamhet och nybyggnation.

Se även not 3 Rörelsesegment för finansiell information avseende rörelsesegmenten.

Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick för året till 189,2 mkr (150,6) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 102,0 mkr (101,3) och segment konsultverksamhet med 87,2 mkr (49,3). Den lägre jämförelsesiffran beror på att konsultverksamheten förvärvades våren 2015.

Övriga intäkter uppgick netto till 2,1 mkr (0,0) och utgjordes av ersättningar ej hänförliga till koncernens rörelsesegment samt av aktiverad arbetskostnad för pågående renoverings- och nybyggnationsprojekt.

Fastighetsverksamheten har påverkats omsättningsmässigt positivt av indexrelaterad höjning av hyror som inkom andra kvartalet 2016 samt av att hyror för olika typer av parkeringsplatser har kunnat höjas successivt under 2016.

Omsättningen har påverkats negativt av försäljning per 30 maj 2016 av bostadsfastigheten Tingsvägen 1–3.

Vakansgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder var samtliga uthyrda vid årets utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla parkeringsplatser var uthyrda. För lokalerna har vakansgraden varit låg och vid årets utgång kvarstod endast ett antal mindre lagerutrymmen att hyra ut.

Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser har varit och är god.

Rörelsens kostnader

Direkta kostnader i fastighetsverksamheten uppgick till 42,5 mkr (41,1). Fördelning av kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. Effektivering av plan för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen har inneburit att material-

kostnad samt kostnader för reparationer och underhåll ökat över åren. Vi ser även något ökade kostnader för uppvärmning. Vad gäller personalkostnader har högre andel av kostnad för administrativa medarbetare fördelats till driften.

Fastighetskostnader, mkr	2016	2015	2014
Materialkostnad och förvaltningstjänster	5,6	5,1	4,9
Media – el, värme, vatten etc.	20,9	20,3	20,5
Reparation och underhåll	7,1	7,1	5,6
Fastighetsskatt och försäkring	2,8	2,7	2,5
Övriga fastighetskostnader	1,4	1,2	1,1
Medarbetare fastighetsskötsel	4,3	4,3	2,8
Avskrivningar	0,4	0,4	0,4
Totalt	42,5	41,1	37,7

Direkta kostnader i konsultverksamheten var för året 58,6 mkr (33,4) och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter och konsultledning samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag. Fördelning av konsultkostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. För 2015 omfattar konsoliderade jämförelsevärden perioden 15 maj – 31 december.

Konsultverksamhetskostnader, mkr	2016	2015	2014
Underkonsultkostnader	29,4	15,8	
Egen konsultpersonal inklusive konsultledning	24,1	14,0	
Annonskostnader	2,6	1,9	
Material och övriga direkta kostnader	2,5	1,7	
Totalt	58,6	33,4	E/T

Kostnader för central administration och utveckling uppgick under året till 45,6 mkr (28,2) och omfattar medarbetare- och andra kostnader som inte står i direkt förhållande till intäkternas förvärvande.

Central administration och utveckling, mkr	2016	2015	2014
Personalrelaterade kostnader	22,8	12,5	4,8
Administrativa omkostnader	7,4	4,0	1,8
Programvaror	1,0	0,9	0,6
Managementarvoden	1,5	1,9	1,2
Noteringskostnader	0,7	0,5	0,4
Övriga köpta tjänster	10,7	7,6	3,6
Avskrivningar och utrangeringar	1,5	0,8	0,2
Totalt	45,6	28,2	12,6

Av kostnaderna var 13,3 mkr (12,1) hänförliga till fastighetsförvaltningen, 23,2 mkr (13,2) hänförliga till konsultverksamheten och 1,4 mkr (E/T) hänförliga till nybyggnation. Övriga kostnader 7,7 mkr (2,8) avsåg central förvaltning samt avskrivningar på förvärvsrelaterade tillgångar i konsultverksamheten.

Bruttoresultat

Verksamhetens bruttoresultat blev 88,2 mkr (76,1) varav fastighetsförvaltningen står för 59,6 mkr (60,2) och konsultverksamheten för 28,6 mkr (15,9).

Bruttomarginalen blev 46,6 procent (50,5). Verksamhetssegmenten har betydande skillnad i bruttomarginal vilket förklarar periodens utveckling. Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen var 58,3 procent (59,4) och bruttomarginal i konsultverksamheten var 32,8 procent (32,3).

Ökade kostnader för uppvärmning samt påbörjad effektivering av långsiktig plan för underhåll och reparationer innebar trots ökade intäkter ett något lägre driftsresultat för fastighetsförvaltningen.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick för året till 44,6 mkr (46,6).

Värdeförändringar

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har ett utgående bokfört värde om 1 325,0 mkr (1 185,0). Bokfört värde överstiger med 140,0 mkr värdering utförd per årsskiftet 2015/2016 av extern auktoriserad värderingsman Savills Sweden AB. Ökning i bokfört värde är netto efter avdrag för de under året avstyckade och sålda fastigheterna Tingsvägen 1–3 samt markområdet Titania.

Försäljningen av de två fastigheterna innebar att en realiserad värdestegring under innehavstiden om 22,4 mkr (0,0) kunde tillföras koncernen. Efter återläggning av tidigare intäktsförd realiserad värdeförändring avseende de sålda fastigheterna om 10,4 mkr (0,0) gav försäljningarna netto ett resultatbidrag om 12,0 mkr (0,0) till koncernen.

Orealiserad värdeförändring uppkommer i övrigt vid ny marknadsvärdering av fastigheten vilket för närvarande genomförs externt vid varje årsskifte samt internt vid respektive kvartalskifte; förutsatt att inte företagsledningen har anledning att anta en generell negativ marknadsvärdeförändring inom aktuellt fastighetssegment varvid extern värdering omedelbart ska utföras.

För ytterligare information se även avsnitt Fastighetens marknadsvärde nedan.

Orealiserad värdeförändring på ingånget avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk på koncernens banklån, så kallat räntetak, blev -0,3 mkr (-0,1). Räntetaket bokförda värde vid årets utgång är 0,0 mkr (0,3). Värdet kan inte bli negativt och kommer också att vara noll vid tidpunkten för slutamortering av underliggande fastighetslån, vilket är november 2018. För ytterligare information se även avsnitt Finansiering nedan.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i koncernens resultaträkning under rubriken Resultat från värdeförändringar och inkluderas i Resultat efter finansiella poster.

Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgick för året till -35,8 mkr (-27,1), varav räntenetto -20,6 mkr (-24,3). Fortsatt nedgång i korta marknadsräntor samt refinansiering av tidigare obligationslån förklarar förbättringen i räntenettet.

Vägd ränta på koncernens fastighetslån har för året varit 2,86 procent (3,66).

Förtida lösen av obligationslån under första halvåret innebar engångskostnader om -12,6 mkr (E/T) omfattande avtalad avgift för förtida lösen samt kostnad för direktnedskrivning av periodiserade utgifter för det lösta obligationslånet.

Inkomstskatt

Redovisad skatt för året var -34,6 mkr (-38,4) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -0,8 mkr (-0,2) och därutöver beräknad uppskjuten skatt på årets realiserade värdeförändringar samt på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande i inkomsttaxeringen av skattemässigt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheten. Uppskjuten skatt är beräknad till -33,8 mkr (-38,2) och avser huvudsakligen realiserad värdeförändring avseende fastigheten. Uppskjuten skatt påverkar inte koncernens aktuella kassaflöde. Sammantaget blev koncernens effektiva skatt för året 20,1 procent (22,2).

Totalresultat

Årets totalresultat var samma som årets resultat och uppgick till 137,5 mkr (134,7) varav 136,8 mkr (134,8) är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Finansiell ställning

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 713,1 mkr (575,7), varav 4,0 mkr (2,9) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av externa ägarintressen i konsultverksamheten.

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 44,9 procent (41,7). Belåningsgrad i segment fastighetsförvaltning var vid samma tidpunkt 51,9 procent (54,5).

Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick till 497,8 mkr (521,1).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 170,9 mkr (113,4). Därtill har koncernen tillgängliga medel om 30 mkr (30) placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank.

Kassan kommer att användas till renovering av befintlig fastighet, förtätning av det av Mitt Alby ägda bostadsområdet genom produktion av nya byggnader samt eventuella förvärv av ytterligare fastigheter. Det kan eventuellt även bli aktuellt med förvärv av andra fastighets- och byggrelaterade verksamheter som stödjer eller korsbefruktar koncernens befintliga verksamhet.

Under året har en riktad nyemission genomförts till moderbolagets tidigare verkställande direktör i enlighet med dennes delägarprogram. Nyemissionen tillförde koncernen 157 tkr (155) i nytt eget kapital. Teckningsoptioner utgivna till tillträdande

verkställande direktör i moderbolaget har tillfört koncernen 3 068 tkr (0,0) i eget kapital. Utdelning har lämnats till moderbolagets aktieägare med 3 711 tkr (0,0). Därutöver har eget kapital ökat med årets totalresultat.

Fastighetens marknadsvärde

Enligt utförd värdering av extern auktoriserad värderare Savills Sweden AB hade fastigheten per 31 december 2016 ett bedömt marknadsvärde om 1 325 mkr, varav byggrätter 75 mkr. Vid föregående värdering per 31 december 2015 bedömde Savills fastighetens marknadsvärde till 1 185 mkr, varav byggrätter 75 mkr. Den senare värderingen är efter årets försäljningar av avstyckade fastigheter som vid årets ingång svarade för ett koncernmässigt värde om 25 mkr.

Huvudsaklig förklaring till värdeökningen mellan årsskiftena är sänkt marknadsmässigt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter.

Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13 verklig värdehierarki enligt vilken värdet baseras på en analys av varje fastighets status samt hyres- och marknadssituation.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas och diskonteras under en femårig kalkylperiod och med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdet bedöms bland annat utifrån ett antagande om marknadsmässigt avkastningskrav så kallad yield. I Savills värdering per 31 december 2016 är denna yield bestämd till 4,03 procent (4,61). Vid ett förändrat antagande angående nivå på yield med +/- 0,25 procentenheter påverkar detta vid oförändrade antaganden i övrigt beräknat marknadsvärde med -60 mkr/+70 mkr.

Avkastningskravet vid bedömning av marknadsvärde vid kalkylperiodens slut är individuellt per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys görs även av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. I fastighetsvärdet ingår värdering av byggnader som ännu inte har uppförts, så kallade byggrätter.

Periodens och ackumulerad förändring i fastighetens bokförda värde framgår av tabellen nedan.

Förvaltningsfastigheter, mkr	2016	2015	2014	2013
Koncernmässigt värde vid årets början	1 185	1 020	731	706
Årets avslutade investeringar	14	9	10	
Årets pågående investeringar		3		
Årets sålda fastigheter	-25			
Årets realiserade värdeförändring ägda fastigheter	151	153	279	25
Koncernmässigt värde vid årets slut	1 325	1 185	1 020	731

Investeringar

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetsförbättring av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick för året till 13,9 mkr (11,2). Den ökade investeringsnivån avser aktiverade utgifter för underhåll (så kallad relining) av fastighetens avloppsstammar. Investeringar i pågående nybyggnadsprojekt var 3,6 mkr (0,0). Övriga investeringar för verksamheten var 1,6 mkr (0,5) av vilket markinventarier utgjorde 0,6 mkr (0,4). Två bostadsrätter har förvärvats i den avyttrade bostadsfastigheten för totalt 2,6 mkr (0,0).

Finansiering

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

AJA Holdings B-aktie är noterad på Nasdaq First North (ISIN: SE0006510491) sedan 22 december 2014. I samband med noteringen på First North emitterade AJA Holding 2 000 000 nya B-aktier till en kurs om 58 kronor per aktie varvid 116 mkr tillfördes bolagets kassa före avdrag för emissionskostnader.

AJA Fastighets har under året ställt ut en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm (ISIN: SE0008294342) om 250 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter) och har en löptid om fem år.

Obligationslånet ersätter tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr som löpte med 8 procents ränta och med löptid till november 2018. Förtidslösen har skett enligt avtalade villkor. Se även avsnitt Finansiella poster för effekter på årets resultat.

Under året har nyemitterade aktier tecknats av tidigare verkställande direktör och teckningsoptioner utställda till tillträdande verkställande direktör. Tillsammans har detta inbringat likvida medel om 3,2 mkr (0,2) till moderbolaget och ökat eget kapital motsvarande.

AJA Fastighets har inga egna tillgångar av betydelse förutom ägande av samtliga aktier 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 året är 437,1 mkr (446,4) till en genomsnittlig ränta för året om 1,37 procent (1,73). Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

Mitt Alby har ingått avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntetaket finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring. Banklånet är tecknat på fem år fram till och med 21 november 2018.

Vägd snittränta under året var för fastighetslånen 2,86 procent (3,66). Utgående ränta för året var för banklånet 1,27 procent och för obligationen 4,65 procent vilket ger 2,50 procent i vägd ränta.

Mellan AJA Fastighets och Mitt Alby samt mellan vart och ett av dessa två bolag och deras respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerställer respektive bolags och kreditgivares rättigheter

och skyldigheter. AJA Fastighets och Mitt Alby har bland annat krav på sig att vid varje tillfälle uppfylla finansiella nyckeltal i form av räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet, vilket har klarats med god marginal.

För Fasticon Kompetens AB som förvärvades under föregående år har köpeskillingen utöver egna medel finansierats genom upptagande av kortfristigt banklån, där återstående skuld vid årets slut uppgick till 4,8 mkr (15,1). Därutöver finansieras konsultverksamheten av en factoringkredit som vid årsslutet uppgick till 3,6 mkr (0,0) och ett långfristigt minoritetsägarlån om 2,9 mkr (2,9). Banklån och factoringkredit har rörlig ränta som under året uppgått till 2,55 procent. Ägarlånet löper med fast ränta fem procent som ackumuleras till lånebalansen.

Kassaflöde

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för året 22,8 mkr (32,8). Det försämrade utfallet är relaterad till en för året avstannande reduktion av rörelsekapital bundet i verksamheten och därutöver ökad betald skatt. Kassaflöde från försäljning av fastigheter redovisas inom Investeringsverksamheten.

Investeringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 15,9 mkr (-70,5). Nettoinflöde från fastighetsförsäljningarna var 37,4 mkr (0,0). Egna löpande investeringar uppgick till -19,1 mkr (-11,7), varav förvaltningsfastigheter -13,9 mkr (-11,2) och projektutgifter för pågående nybyggnation -3,6 mkr (0,0). Förvärv av bostadsrätter i den avyttrade fastigheten Tingsvägen 1-3 gav ett utflöde om -2,6 mkr (0,0).

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 18,7 mkr (5,7) fördelat på ökad upplåning netto med 50,0 mkr (19,7), amortering av banklån med -16,0 mkr (-11,0), utdelning till moderbolagets aktieägare om -3,7 mkr (0,0), emission av aktier och utgivande av teckningsoptioner till tidigare respektive tillträdande verkställande direktör om 3,2 mkr (0,0) samt betalda utgifter med anledning av nytt obligationslån om -14,8 mkr (0,0).

Sammantaget blev årets kassaflöde ett inflöde om 57,5 mkr (-31,9). Av föregående års negativa kassaflöde utgjorde -30,0 mkr en överföring av likvida medel till kapitalförsäkring i Avanza bank.

Förvärv

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, kunskaper samt erfarenhet som stöttar koncernens

befintliga verksamhet och som enskild aktivitet långsiktigt kan skapa värde för AJA Holding.

Försäljningar

Efter att Mitt Alby framgångsrikt slutfört ombildningen av en huskropp med 27 lägenheter i till bostadsrätter har ett arbete inletts för att undersöka intresset bland de boende för att genomföra en ombildning till. Som tidigare har kommunicerats har Mitt Alby satt ett tak gällande ombildningar som innebär att som mest tio procent av beståndet på Albyberget kan komma att ombildas. Den första ombildningen motsvarade ungefär två procent av beståndet så åtta procent av ursprungligt bestånd, eller ca 100 lägenheter, kan komma att ombildas om intresset visar sig vara stort nog bland de boende.

Finansiell information – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och IR/PR. Moderbolagets nettoomsättning, vilken är koncernintern, var 0,0 mkr (0,0). Resultatet efter finansiella poster var -5,1 mkr (-2,1).

Moderbolaget finansieras med eget kapital.

Vid årets utgång utgjorde likvida medel 54,0 mkr (64,0). I likvida medel inkluderas ej likvida tillgångar placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank med 30,0 mkr (30,0).

Under året har en riktad emission av aktier och teckningsoptioner, som tillfört moderbolaget 176 tkr (155) i nytt kapital, genomförts till verkställande direktör i moderbolaget i enlighet med dennes delägarprogram. Utställda teckningsoptioner till ny verkställande direktör i moderbolaget har ökat eget kapital med 3049 tkr (0,0).

Utdelning har lämnats till moderbolagets aktieägare med 3,7 mkr (0,0). Därutöver har eget kapital förändrats med årets total- resultat, vari ingår ett erhållt koncernbidrag med 6,7 mkr (8,0).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 197,5 mkr (196,8).

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan koncernbolag eller med närstående har skett till marknadspris. Andra materiella transaktioner än koncernbidrag och aktieägartillskott har ej gjorts mellan koncernbolag. Styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer har fakturerat arvode genom avtal om rådgivningstjänster mellan ägarbolaget Autus Invest AB och moderbolaget respektive Mitt Alby och Fasticon Kompetens Holding. För 2016 uppgår detta arvode till 1,5 mkr (1,5). Se även not 6 Transaktioner med närstående under avsnitt Tilläggsupplysningar.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av februari 2017 valde Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB med dotterbolag att räntesäkra låneportföljen genom att ingå ränteswapavtal om totalt 600 mkr. Räntesäkringen motsvarar drygt 87 procent av den totala låneportföljen. Avtalen har ingåtts på följande löptider:

- 120 mkr på 7 år
- 120 mkr på 8 år
- 120 mkr på 9 år
- 240 mkr på 10 år

Ränteswapavtalen innebär att det är en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal om cirka 4 procent. Genomsnittlig ränta på de ingångna swapavtalen är 1,16 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 7,7 år.

Koncernens kapitalförvaltning

Koncernen slår vakt om sina stabila kassaflöden och kreditvärdighet. Koncernens kassaflöde kommer primärt att användas till driften, renoveringar, nybyggnation samt räntekostnader. Koncernen ska 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 Stockholm First Norths regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga lagar och författningar. AJA Holdings bolagsstyrningsprinciper beskrivs i avsnittet Bolagsstyrningsrapport.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft nio styrelsemöten varav ett konstituerande möte och åtta ordinarie möten. 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 närvarade vid styrelsens bokslutsmöte i februari och redogjorde där för sin granskning av årsbokslutet. Vidare närvarade denne vid styrelsemötet i december och redogjorde där för sin granskning av intern kontroll.

Ersättning till styrelsen

På årsstämma för AJA Holding i april 2016 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande och ledamöter i AJA Holding skulle uppgå till 0 kronor (0). Totalt utbetalda arvoden under 2016 från AJA Holding uppgår till 0 kronor (0).

Styrelsen är densamma för AJA Fastighets som för AJA Holding och ledamöterna erhåller arvodering från AJA Fastighets. För verksamhetsåret 2016 är styrelsearvodet 0 kronor (0) för styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer. De två har istället fakturerat arvode genom avtal om konsulttjänster, se avsnitt Transaktioner med närstående. Övriga ledamöter i AJA Fastighets erhåller vardera ett arvode om 90 000 kronor (90 000).

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande utdelningsbara medel till årsstämman förfogande:

Överkursfond	111 160 331 kr
Balanserade medel inkluderat ovillkorade tillskott	83 714 886 kr
Årets totalresultat	1 244 154 kr
Summa	196 119 371 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,60 kronor per stamaktie av serie A och serie B, totalt	4 202 843 kr
I ny räkning överföres	191 916 528 kr
Summa	196 119 371 kr

Den föreslagna utdelningen motsvarar cirka 21 procent (25) av årets totalresultat i koncernen justerat för orealiserade värdeförändringar.

För styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning se avsnitt Förslag till vinstdisposition på sida 87 i denna årsredovisning.



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är exponerad för operationella och finansiella risker av vilka nedanstående förtjänar att uppmärksammas särskilt.

Koncernen är exponerad för operationella och finansiella risker av vilka nedanstående förtjänar att uppmärksammas särskilt.

Intäktsrisk

Av koncernens totala intäkter kommer merparten från fastighetsverksamheten. 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 präglas av övrefterfrågan. Fasticon Kompetens intäkter är mer konjunkturberoende än intäkterna för fastighetsverksamheten.

Driftkostnadsrisk för fastigheter

Enskild största kostnadspost för fastighetsdriften är för värme. Samtliga byggnader är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden är svår att förutsäga och kan variera kraftigt från år till år beroende på väderlek och energipris.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheten värderas vid varje årsskifte till verkligt värde av extern värderingsman. Värdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning och kan variera stort utifrån alternativa antaganden om framtida driftsnetton, marknadsräntor och marknadsmässiga avkastningskrav. Osäkerhetsfaktorer vid värdering till verkligt värde beskrivs i not 1 Redovisningsprinciper och not 16 Periodiserad kostnad för upplåning.

Konjunkturberoende

Stockholms bostadsmarknad präglas av ett kraftigt bostadsun-

derskott och en fortsatt hög efterfrågan för koncernens bostäder bedöms inte vara nämnvärt beroende av konjunkturen.

Fasticon Kompetens verksamhet är, som övrig bemannings- och rekryteringsverksamhet, beroende av det allmänna konjunkturläget. En avmattning i konjunkturen skulle kunna innebära en minskad efterfrågan på Fasticons tjänster. De stora kommande pensionsavgångarna de närmaste åren i kombination med en ökad rörlighet på arbetsmarknaden ger bra förutsättningar för fortsatt tillväxt för företaget. Efterfrågan på kompetenta medarbetare och nyckelpersoner kommer att finnas kvar, även i en avmattad konjunktur.

Konkurrens fastighetsverksamhet

Det stora underskottet av bostäder i Stockholm gör att konkurrensen från andra bostadsbolag bedöms ha mycket liten inverkan på möjligheten att hyra ut bostäder i fastighetsverksamheten.

Konkurrens konsultverksamhet

Fasticon Kompetens har skapat sig ett gott renommé inom fastighets- och byggbranschen under sina åtta år i marknaden. Marknaden fortsätter utvecklas positivt, vilket skapar en fortsatt god efterfrågan på rekryterings- och konsulttjänster. Fasticon Kompetens nischning mot bygg- och fastighetssektorn innebär att företaget har en specialisering och viss fördel gentemot konkurrenter som arbetar mot hela rekryteringsmarknaden.

Den nya koncerntillhörigheten skapar i utgångspunkten möjlighet för större och mer långsiktiga affärsrelationer, vilket i sin tur underlättar rekrytering av nyckelpersoner som är en viktig framgångsfaktor i konsultverksamheten.

Snabb tillväxt

Snabb och expansiv tillväxt kan innebära försämrade möjligheter att hitta kompetent och efterfrågad personal, vilket ställer höga krav på ledning och organisation. Det är viktigt att organisationen kan växa utan att kvaliteten i arbetet försämras, vilket gäller både vid organisk tillväxt och vid expansion genom förvärv.

Lagstiftning och politiska beslut

Koncernen verkar på marknader som är underkastade en rad olika arbetsrättsliga regelverk, vilka kan komma att förändras. Dessa förändringar kan påverka de olika koncernbolagen såväl positivt som negativt.

Beroende av nyckelpersoner

Koncernens framtida framgångar beror delvis på vissa nyckelpersoner inom företaget. Särskilt påtagligt är detta inom konsultverksamheten. Skulle dessa nyckelpersoner välja att lämna koncernen kan det, åtminstone kortsiktigt, få en negativ inverkan på verksamheten. Koncernbolagen arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling, tillämpade arbetsmetoder och personalvård i syfte att vara en attraktiv arbetsgivare.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns till exempel vid försäljning av konsulttjänster och annonsering där koncernens åtaganden utförs innan fakturering till kunden sker, samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslik-

vid. Huvudsaklig kreditrisk inom fastighetsverksamheten utgörs av risk för hyresförluster. För att minska risken bedöms de ekonomiska förutsättningarna för alla nya bostadshyresgäster och tröskelkrav ställs för att kunna få teckna ett hyreskontrakt. Referenser tas även från tidigare hyresvärd. Hyresförlusterna ligger på en låg nivå. Konsultverksamhetens huvudsakliga kreditrisk utgörs av de krediter som ges till företagets kunder. Kreditbedömning görs löpande på kunderna genom kreditupplysning och genomgång av tidigare betalningsförmåga. Traditionellt har Fasticon kompetens exponering mot större kunder inneburit att företaget redovisat mycket begränsade kundförluster.

Valutarisk

Koncernen har sina verksamheter enbart i Sverige och all fakturering sker i svenska kronor. Företagens leverantörer fakturerar huvudsakligen i svenska kronor. Valutarisken är därmed i stort sett obefintlig.

Finansiella risker

Koncernen är där utöver exponerad avseende finansierings-, ränte-, motparts- och likviditetsrisker. Bedömning och hantering av dessa risker beskrivs i not 2 Finansiell riskhantering.

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 Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även årsredovisningslagens (nedan kallat ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är AJA Holdings bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRL:s regelsystem avseende verksamhetsåret 2016. De avsteg som gjorts från Kodens regler är rapporterade nedan. AJA Holding har under 2016 i en bolagsstyrningsrapport och på sin hemsida, i enlighet med punkt 10 i Koden, informerat om bolagsstyrningen för verksamhetsåret 2016.

Aktieägare

Totalt är per utgången av verksamhetsåret 7 004 739 aktier emitterade, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. A-aktier har en röst per aktie och B-aktier en tiondels röst per aktie. Fördelning av A- och B-aktier på AJA Holdings tio största aktieägare framgår av tabell på sida 31 under avsnitt Aktien och Ägarna. Aktieägarnas inflytande utövas genom aktivt deltagande i de beslut som fattas på bolagsstämman. Besluten innefattar fastställande och upprätthållande av aktuell bolagsordning, vilken anger in-riktningen på verksamheten. Aktieägarna utser bolagets styrelse och revisor.

Bolagsordning

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

Av bolagsordningen framgår att AJA Holding har sitt säte i Botkyrka kommun. Föremålet för AJA Holdings verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska 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 hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

AJA Holdings aktuella bolagsordning finns i sin helhet på bolagets hemsida andersjahlstrom.se/holding.

Årsstämma

Årsstämma genomfördes den 25 april 2016.

Valberedning

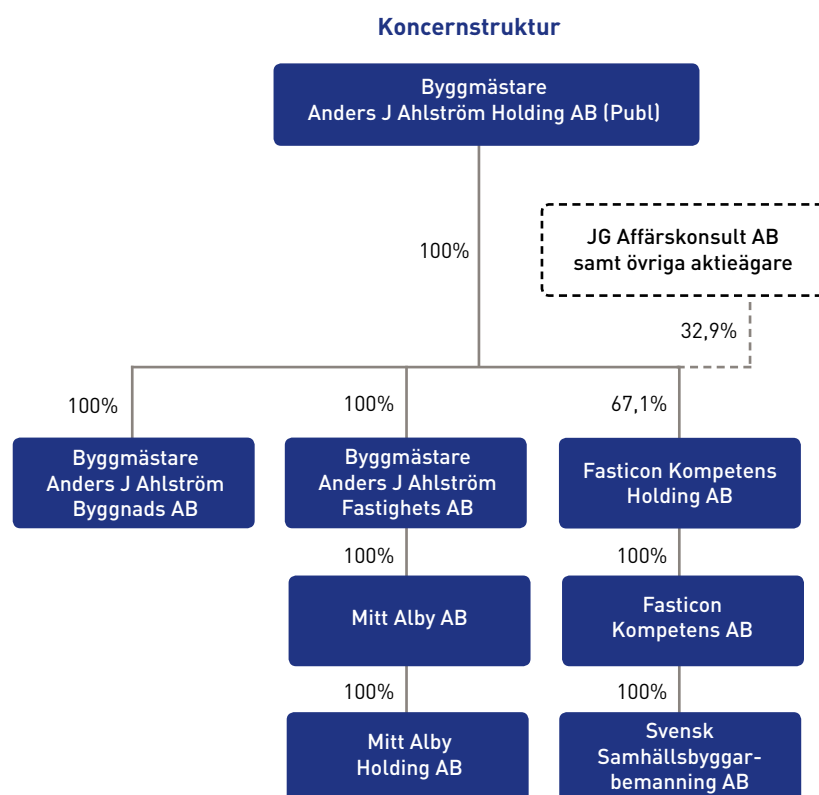
En valberedning har inte utsetts, varför punkt 2 i Koden ej kunnat följas. AJA Holdings största ägare, som tillsammans innehar över 50 procent av rösterna i bolaget, har under ledning av Mikael Ahlström drivit detta arbete.

Styrelse

Styrelsen i AJA Holding består av sex ledamöter valda av årsstämman den 25 april 2016 för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Verkställande direktör för AJA Holding ingår ej i styrelsen.

Styrelsens sammansättning är oförändrad sedan 2013. Styrelsens ledamöter har långa och varierande erfarenheter från verksamhetsområden som är av betydelse för AJA Holding och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande, juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete sedan tidigare.

För närmare presentation av styrelsens ledamöter se avsnitt AJA Holdings styrelse sidorna 90-91. I AJA Holdings styrelse kan fyra av sex ledamöter anses vara oberoende gentemot AJA Holding, vilket gör att punkt 4.4 i Koden efterlevs. Styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer kan genom nära relation till AJA Holdings huvudägare Autus Invest AB ej anses vara oberoende gentemot 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 2016 har sittande styrelsen haft nio styrelsemöten varav ett konstituerande möte och åtta ordinarie möten. Vid samtliga ordinarie möten har hela styrelsen deltagit. 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 det konstituerande mötet i april 2016 en arbetsordning för styrelsen och vd.

Styrelsen har under året utvärderat styrelsearbetet och vd:s arbete under 2016, utan vd närvarande, vilket föreskrivs i punkt 8 i Koden. Utvärderingen av 2016 kommer att ske under våren 2017. En skriftlig utvärdering, som görs av varje enskild styrelsemedlem, följs av ett möte under vilket resultaten av utvärderingen presenteras och diskuteras. Styrelsens utvärdering syftar till att säkerställa väl fungerande arbetsformer och rutiner samt att styrelsen har nödvändig kompetens.

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

Stefan Dahlbo har lång erfarenhet av fastighetsbranschen, från bland annat Klöver (styrelseordförande), Fabege (styrelseledamot), Wahlborgs Fastigheter (styrelseledamot) och Profi Fastigheter (rådgivare). Dessutom har Stefan Dahlbo under ett flertal år varit en drivande kraft inom olika ideella organisationer, bland annat som ordförande för Svenska Tennisförbundet. Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB även vd för koncernbolagen Mitt Alby AB och Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB samt Mitt Alby Holding AB.

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 2016 ej utvärderat behovet av en internrevision och följer således ej punkt 7.4 i Koden.

Revisor

Vid årsstämman den 25 april 2016 valdes Ernst & Young AB till extern revisor i AJA Holding koncernens bolag. Ansvarig revisor är auktoriserad revisor Mikael Ikonen. Mikael Ikonen har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor för koncernens bolag. Ersättning till Ernst & Young AB framgår av not 11. Mikael Ikonen närvarade vid styrelsens bokslutsmöte i februari och redogjorde där för sin granskning av årsbokslutet. Vidare närvarade denne vid styrelsemötet i december och redogjorde där för sin granskning av intern kontroll. Styrelsen har därmed träffat sin revisor i enlighet med punkt 7.5 i Koden.

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 AJA Holdings 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 2017. 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 i Förvaltningsberättelsen.

Löpande uppföljning sker månadsvis såväl på bolagsnivå som på koncernnivå. AJA Holdings 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. AJA Holdings delårsrapporter är ej reviderade men har tagits fram under diskussion med revisor.



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens rapport över resultat och totalresultat

(tkr)	Not 1, 2, 3, 4	2016	2015
Rörelsens intäkter och direkta kostnader			
Fastighetsverksamhet			
Nettoomsättning	5	102 039	101 270
Fastighetskostnader	8	-42 504	-41 089
Driftsnetto		59 535	60 181
Konsultverksamhet*			
Nettoomsättning	5	87 210	49 337
Konsultverksamhetskostnader	8	-58 585	-33 399
Konsultnetto		28 625	15 938
Bruttoresultat		88 160	76 119
Övriga intäkter, netto	7	2 121	0
Central administration och utveckling	6, 9, 10, 11, 12	-45 641	-28 173
Förvävsrelaterade kostnader	4	0	-1 321
Rörelseresultat		44 640	46 625
Resultat från värdeförändringar			
Realisationsresultat sålda förvaltningsfastigheter	13	12 028	0
Orealiserad värdeförändring övriga förvaltningsfastigheter	14	151 592	153 833
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	14	-323	-197
Summa värdeförändringar		163 297	153 636
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella placeringar	24	26	-26
Ränteutgifter och liknande resultatposter		22	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 644	-24 269
Engångskostnad förtida lösen av obligationslån	15	-12 618	0
Periodiserad kostnad för nyupplåning	16	-2 601	-2 875
Summa finansiella poster		-35 815	-27 128
Resultat efter finansiella poster		172 122	173 133
Aktuell skatt	17	-824	-177
Uppskjuten skatt	17	-33 804	-38 222
Årets totalresultat		137 493	134 734
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare		136 777	134 773
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		715	-39
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		137 493	134 734
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare		136 777	134 773
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		715	-39
Resultat per aktie, kronor		19,53	19,25
Utestående aktier vid årets utgång, 1 000 st		7 005	7 003
Genomsnittligt utestående aktier för året, 1 000 st		7 004	7 001

*Jämförelsesiffror för konsultverksamheten 2015 omfattar på grund av förvärv endast den konsoliderade perioden 13 maj 2015 till och med 31 december 2015.

Koncernens rapport över finansiell ställning

(tkr)	Not 1, 2, 3, 4	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	18	25 564	25 735
Förvaltningsfastighet	19	1 325 000	1 185 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	10 325	5 370
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	2 620	0
Andra långfristiga fordringar	23, 24	30 004	30 301
Uppskjuten skattefordran	26	1 404	1 620
Summa anläggningstillgångar		1 394 917	1 248 027
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar och övriga fordringar	27	16 631	13 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	5 011	5 682
Likvida medel	35	170 865	113 380
Summa omsättningstillgångar		192 507	132 113
SUMMA TILLGÅNGAR		1 587 424	1 380 140
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital			
Aktiekapital	29	1 401	1 401
Övrigt tillskjutet kapital	29	195 129	191 904
Balanserad vinst inklusive årets resultat		512 545	379 476
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		709 075	572 781
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		3 979	2 917
Summa totalt eget kapital		713 054	575 698
Långfristiga skulder			
Obligationslån	30, 31	244 229	194 951
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	30, 31	425 323	433 472
Skulder till övriga	30, 31	3 117	2 973
Uppskjutna skatteskulder	32	142 581	108 993
Summa långfristiga skulder		815 251	740 389
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	30, 31	17 726	24 420
Leverantörsskulder och övriga skulder	33	16 663	17 690
Skulder inkomstskatt		1 256	1 455
Förutbetalda hyresintäkter		7 578	7 599
Upplupna kostnader	34	15 895	12 891
Summa kortfristiga skulder		59 118	64 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 587 424	1 380 140
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och garantibelopp	36	1 382 774	1 203 995
Eventualförpliktelser	36	Inga	Inga

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

(tkr)	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	21,29	1 000	80 900	23 559	105 459	0	105 459
Årets totalresultat		-	-	221 144	221 144	-	221 144
Transaktioner med ägare:							
Nyemission		400	115 600	-	116 000	-	116 000
Kostnad 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	191 750	244 703	437 853	0	437 853
Årets totalresultat		-	-	134 773	134 773	-39	134 734
Transaktioner med ägare:							
Nyemission		1	154	-	155	-	155
Tillskjutet kapital		-	-	-	0	2 956	2 956
Eget kapital 2015-12-31		1 401	191 904	379 476	572 781	2 917	575 698
Årets totalresultat		-	-	136 777	136 777	715	137 492
Transaktioner med ägare:							
Utdelning enligt beslut vid årsstämma		-	-	-3 711	-3 711	-	-3 711
Nyemission		-	157	-	157	-	157
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner		-	3 068	-	3 068	-	3 068
Inbetald likvid från försäljning av aktier i dotterbolag		-	-	-	-	350	350
Omfördelningseffekt inom eget kapital vid försäljning av aktier i dotterbolag		-	-	3	3	-3	0
Eget kapital 2016-12-31		1 401	195 129	512 545	709 075	3 979	713 054

Aktiekapital 7 004 739 aktier á kvotvärde 0,20 kronor.

Koncernens rapport över kassaflöde

(tkr)	Not 1, 2, 3, 4	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		172 122	173 133
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Resultat från försäljning/utrangering förvaltningsfastigheter		-11 847	0
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-151 592	-153 832
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		323	197
Ej betald räntekostnad	35	144	0
Kostnad förtida lösen obligationslån		12 618	0
Av- och nedskrivningar och övriga poster		3 026	4 233
Summa återlagda poster		-147 328	-149 402
Betald inkomstskatt		-1 054	-481
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		23 740	23 250
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning av hyres- och kundfordringar		-2 879	-1 397
Ökning av övriga rörelsefordringar		1	610
Ökning av leverantörsskulder		-386	-50
Ökning av övriga rörelseskulder		2 344	10 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		-920	9 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 820	32 814
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i dotterbolag		0	-34 527
Försäljning av andelar i dotterbolag	21	350	0
Investeringar i immateriella tillgångar		-312	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	13	37 350	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-13 892	-11 168
Investeringar i pågående projekt		-3 724	0
Investeringar i övriga inventarier		-1 218	-525
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-2 620	-30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		15 934	-70 501
Finansieringsverksamheten			
Inbetald nyemission	29	157	155
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner	29	3 068	0
Inbetalt kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande		0	2 956
Betald utdelning till aktieägare		-3 711	0
Nyupptagna lån		250 000	19 701
Amortering av lån		-215 993	-10 980
Betald utgift för nyupplåning		-14 789	0
Betald utgift för kapitalanskaffning		0	-6 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		18 731	5 741
Årets kassaflöde		57 485	-31 945
Likvida medel vid årets början		113 380	145 325
Likvida medel vid årets slut	35	170 865	113 380

Moderbolagets resultaträkning

(tkr)	Not 1,2,3,4	2016	2015
Rörelsens intäkter och direkta kostnader			
Nettoomsättning	6	562	0
Central administration och utveckling	7,9,10,11,12	-6 080	-2 311
Rörelseresultat		-5 518	-2 311
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella placeringar		24	-26
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		388	257
Summa finansiella poster		412	234
Resultat efter finansiella poster		-5 107	-2 077
Bokslutsdispositioner:			
Koncernbidrag		6 700	8 000
Resultat före skatt		1 593	5 923
Redovisad skatt		-349	-1 313
Årets resultat		1 244	4 610



Moderbolagets balansräkning

(tkr)	Not 1,2,3,4	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	21	95 492	95 594
Långfristiga finansiella placeringar	24	30 000	29 974
Långfristiga fordringar på koncernföretag	25	13 754	7 136
Uppskjuten skattefordran	26	0	349
Summa anläggningstillgångar		139 246	133 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristig fordran på koncernföretag		6 750	8 080
Hyses- och kundfordringar och övriga fordringar	27	13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	38	22
Likvida medel	35	53 955	63 983
Summa omsättningstillgångar		60 757	72 085
SUMMA TILLGÅNGAR		200 003	205 138
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	1 401	1 401
Fritt eget kapital			
Överkursfond		195 129	191 904
Balanserad vinst		-254	-1 153
Årets resultat		1 244	4 610
Summa eget kapital		197 520	196 762
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till koncernföretag		963	8 000
Leverantörsskulder och övriga skulder	33	499	226
Upplupna kostnader	34	1 021	150
Summa kortfristiga skulder		2 483	8 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 003	205 138
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och garantibelopp	36	598 835	464 612
Eventualförpliktelser	36	Inga	Inga

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

(tkr)	Not	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	21,29	1 000	80 900	-62	81 838
Årets resultat		-	-	-1 091	-1 091
Transaktioner med ägare:					
Nyemission		400	115 600	-	116 000
Kostnad 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	-1 153	191 997
Årets resultat		-	-	4 610	4 610
Transaktioner med ägare:					
Nyemission		1	154	-	155
Eget kapital 2015-12-31		1 401	191 904	3 457	196 762
Årets resultat		-	-	1 244	1 244
Transaktioner med ägare:					
Utdelning enligt beslut vid årsstämma		-	-	-3 711	-3 711
Nyemission		-	157	-	157
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner		-	3 068	-	3 068
Eget kapital 2016-12-31		1 401	195 129	990	197 520

Aktiekapital 7 004 739 aktier á kvotvärde 0,20 kronor.

Moderbolagets rapport över kassaflöde

(tkr)	Not 1, 2, 3, 4	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		-5 107	-2 077
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Realisationsresultat och orealiserade värdeförändringar		2	0
Ej erhållen ränteintäkt		-388	-173
Av- och nedskrivningar och övriga poster		-26	26
Summa återlagda poster		-412	-147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 519	-2 224
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar		-29	-81
Ökning (+) av leverantörsskulder		-6	148
Ökning (+) av övriga rörelseskulder		2 143	-694
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		2 108	-626
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 411	-2 850
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-50	-7 094
Försäljning av dotterbolag		350	0
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		0	-30 000
Utlåning till koncernföretag		-6 230	-6 963
Betalt aktieägartillskott till dotterbolag		-200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 130	-44 057
Finansieringsverksamheten			
Inbetald nyemission		157	155
Inbetald likvid för utgivna teckningsoptioner		3 068	0
Betald utdelning till aktieägare		-3 711	0
Betald utgift för kapitalanskaffning		0	-6 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-486	-5 935
Årets kassaflöde		-10 027	-52 842
Likvida medel vid årets början		63 983	116 825
Likvida medel vid årets slut		53 955	63 983

NOTER

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

NOT 1 • Redovisningsprinciper

Allmän information

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ), nedan refererad till som moderbolaget eller moderbolagets, med organisationsnummer 556943-7774 och med säte i Botkyrka kommun, är moderbolag i en koncern, nedan refererad till som koncernen eller koncernens, med verksamhet inom fastighetsförvaltning, nybyggnation och konsultverksamhet. Moderbolagets och koncernens verksamhet beskrivs utförligt i förvaltningsberättelsen.

Moderbolagets och dotterbolagens funktionella valuta är svenska kronor. Transaktioner i utländsk valuta förekommer endast i undantagsfall. Siffror inom parentes avser jämförelse mot föregående år.

Denna årsredovisning och koncernredovisning för moderbolaget avseende verksamhetsåret tillika kalenderåret 2016 har godkänts av styrelsen för publicering den 31 mars 2017. Bokslutskommuniké presenterades den 15 februari 2017. Årsredovisning och koncernredovisning blir föremål för fastställelse på årsstämma den 25 april 2017.

Grunder för redovisningen

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar till dessa utfärdade av IFRS 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 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 tryggandelagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Se vidare avsnitt "Åvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper".

Räkenskaperna är upprättade baserade på bedömt verkligt värde för förvaltningsfastighet och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt upplupet anskaffningsvärde för resterande tillgångar och skulder.

Kritiska bedömningar

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

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Slutligt utfall kan avvika från redovisat utfall av dessa uppskattningar, bedömningar och antaganden.

Gjorda bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Redovisningsmässig påverkan av förändringar i dessa redovisas det år ändringen görs om ändringen endast påverkat detta år, eller det år ändringen görs och framtida år om ändringen påverkar både aktuellt och framtida år.

Förvaltningsfastigheter och finansiella derivat

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen innebär bland annat bedömning och beräkning av fastighetens framtida kassaflöden, marknadens framtida avkastningskrav och den diskonteringsfaktor som ska användas för beräkning av framtida flöden till aktuellt nuvärde.

Årets värdeförändringar på fastigheter och finansiella derivat som innehåses 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.

Underskottsavdrag

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

Nedskrivningsprövning av goodwill

Vid beräkning av kassagenererande enheters återvinningsvärde för bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov på goodwill, har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. En redogörelse för dessa återfinns i not 18 Immateriella anläggningstillgångar. Som förstås av beskrivningen i denna not skulle ändringar av förutsättningar för dessa antaganden och uppskattningar kunna få effekt på värdet av goodwill.

Nya eller omarbetade IFRS och andra tillämpade regelverk

Förändringar i befintliga standarder vilka trätt ikraft 2016

Den 18 december 2015 godkände EU tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter med ikraftträdande 1 januari 2016. Ändringarna innebär tydligare vägledning kring väsentlighet, aggregering och disaggregering av poster, struktur på noter samt upplysning om redovisningsprinciper. Ändringarna har inte medfört någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering.

Forts. not 1

Nya standarder och tolkningar antagna av EU, vilka träder i kraft 2017 och framåt

IFRS 9 Finansiella Instrument (Financial Instruments) antogs under hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018 och ersätter tidigare IAS 39 Finansiella instrument. Rekommendationen innehåller nya regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Rekommendationen omfattar även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss" metoden ersätts av en ny "expected loss" metod. Den nya rekommendationen bedöms av företagsledningen ej få någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning. Företagsledningens pågående översyn och dokumentation av det nya regelverkets inverkan på koncernens redovisning och finansiella rapportering kommer att avslutas under andra kvartalet 2017.

IFRS 15 Intäktsredovisning (Revenue from Contracts with Customers) antogs även den under hösten 2016 med ikraftträdande 1 januari 2018. Förtida tillämpning är tillåten vilket koncernen ej vidtagit. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen under 2016 vilka förväntas antas av EU under första hälften av 2017. Rekommendationen behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar och ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar.

De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten.

Koncernens operativa intäkter består av intäkter från fastighetsförvaltning och från konsultverksamhet. Intäkter faktureras huvudsakligen på månadsbasis baserat på hyresavtal respektive utfört arbete på löpande räkning. Den nya rekommendationen förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens intäktsredovisning tids- och beloppsmässigt. Däremot bedömer företagsledningen att rekommendationen kommer att påverka specificering av intäkter i konsultverksamheten i den finansiella rapporteringen för koncernen.

Vad gäller vinster och förluster från fastighetsförsäljning kan den nya rekommendationen innebära att dessa alltid ska redovisas vid tillträde och inte per kontraktsdagen, vilket koncernen redan tillämpar.

Nya standarder och tolkningar ej antagna av EU

IFRS 16 Leasing (Leases) kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal (Leases) samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 men är ännu inte godkänd av EU.

Förändringar i svenska regelverk

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2016.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2017, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Tillämpade redovisningsprinciper och metoder

Nedan beskrivs de för koncernen och moderbolaget mer väsentliga redovisningsprinciper och metoder som tillämpats. Dessa har tillämpats konsekvent samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår.

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.

Förvärvsmetoden

Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan förvärvade tillgångars och övertagna skulders bedömda verkliga värden vid förvärvstillfället, elimineras i sin helhet. Dotterbolag 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 dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Obeskattade reserver uppdelas i koncernen på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet.

Tillgångs- och rörelseförvärv

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. 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.

Transaktionsutgifter

Transaktionsutgifter i form av arvoden, provisioner etcetera direkt hänförliga till bolagsförvärv redovisas omedelbart i periodens resultat.

Transaktioner med närstående

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

Intäkter

Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av bostäder och lokaler samt arvoden för utförande av tjänsteuppdrag. Intäkter redovisas enbart om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen.

Forts. not 1

Hyresintäkter

Hyresavtal inom fastighetsförvaltningen klassificeras redovisningsmässigt som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott, för bostäder vanligen månadsvis, och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottsbetalade 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 kontraktets löptid. Hyresrabatter som lämnas för begränsningar i hyrestagarens nyttjanderätt, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas den period de avser.

Tjänsteuppdrag på löpande räkning

Uppdrag på löpande räkning resultatavräknas i samma takt som tjänsterna utförs, det vill säga såväl intäkter som kostnader redovisas den period de intjänas respektive förbrukas.

Intjänade, men ej fakturerade arvoden per balansdagen redovisas som Upparbetad, men ej fakturerad tid under rubrik Hyres- och kundfordringar och övriga fordringar. Konsultverksamhetens tjänsteuppdrag faktureras så gott som uteslutande på löpande räkning.

Tjänsteuppdrag till fast pris

När utfallet av ett tjänsteuppdrag till fast pris kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas inkomster och utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (så kallad successiv vinstavräkning). Färdigställandegraden fastställs i första hand med utgångspunkt i antalet nedlagda timmar per balansdagen i förhållande till beräknat totalt antal timmar för uppdraget. När det föreligger svårigheter att beräkna ett tjänsteuppdrags resultat (till exempel i inledningsskedet av ett uppdrag) men det ändå är troligt att nedlagda kostnader kommer att bli täckta av uppdragsgivaren, redovisas intäkten per balansdagen till ett belopp som motsvarar de nedlagda kostnaderna för uppdraget. Någon vinst redovisas därmed inte. Om det är sannolikt att nedlagda kostnader inte kommer att bli ersatta av uppdragsgivaren sker ingen intäktsredovisning och uppkomna utgifter redovisas som kostnad. En befarad förlust redovisas omedelbart som kostnad, i den mån den kan beräknas. Fakturerade arvoden i fastprisuppdrag avseende tjänster som ännu inte utförts redovisas som Förskott från kund. Koncernen utför endast i sällsynta fall tjänsteuppdrag till fast pris.

Övriga intäkter

Intäkter ej direkt förknippade med utförandet av koncernens operationella verksamhet redovisas i koncernens finansiella rapporter som Övriga intäkter. Exempel på sådana intäkter är försäkringsersättningar, resultat vid försäljning av inventarier, uppdragsersättningar av tillfällig natur samt aktivering av egna personalkostnader för utvecklingsarbete.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas som finansiell intäkt den period de avser. Ränteberäkningen sker enligt metod för effektiv ränta (upplupet anskaffningsvärde). Utdelning på aktier redovisas som finansiell intäkt när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Kostnader

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilket de hänför sig.

Fastighetskostnader är kostnader direkt relaterade till fastigheternas skötsel och underhåll inkluderat personalkostnader inom förvaltning.

Konsultkostnader är löne- och omkostnader direkt relaterade till utförandet av tjänsteuppdrag.

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

Finansiella kostnader avser räntekostnad och andra kostnader relaterade till koncernens lånefinansiering. 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.

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 även avsnitt Intäkter.

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

Förändringar i verkligt värde

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och för finansiella derivatinstrument redovisas för perioden de uppkommer på rad för Orealiserade värdeförändringar inom årets resultat i koncernens rapport över totalresultat.

Orealiserad 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 och med avdrag för det redovisat värde av under perioden avyttrad egendom.

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 Realisationsresultat inom periodens resultat i koncernens rapport över totalresultat.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilken är kontantreglerad och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med målpuppfyllelse och programmets löptid. Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Forts. not 1

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Samtliga pensionslösningar i koncernen klassificeras som avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att företagets förpliktelse 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. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad när de uppstår.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Inkomstskatter

Inkomstskatt fördelas på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas inom periodens 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 är den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån periodens beräknade skattepliktiga resultat med tillägg för eventuell korrigerad aktuell skatt avseende tidigare år. 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.

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 så kallade 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 så kallat tillgångsförvärv av tillgångar och skulder där ingen uppskjuten skatt får redovisas.

Uppskjuten skatteskuld diskonteras ej utan redovisas alltid till sitt nominella belopp, med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade, eller i praktiken beslutade, per balansdagen. 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.

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 så kallad kassaflödeskalkyl vilken innebär diskontering till ett nuvärde av dels bedömda kassaflöden för fastigheten i form av driftsnetton 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 av framtida betalningsströmmar till nuvärde används en kalkylränta som bedöms motsvara marknadsmässig kapitalkostnad för kalkylperioden.

Till grund för beräknade framtida driftsnetton 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. För beräkningarna har drifts- och underhållskostnader 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.

Forts. not 1

För information om aktuell värdering av fastigheten hänvisas till not 19 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 hyresgästanpassningar 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 en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs 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 på förvaltningsfastigheter gjorda i juridisk person återläggs i koncernredovisningen och påverkar därmed inte beräknad värdeförändring.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar med dessa kommer att komma bolaget eller koncernen till del.

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas vid färdigställande och görs linjärt under bedömd nyttjandetid och utan hänsyn tagen till eventuellt framtida restvärde. Avskrivningarna ingår i posten av- och nedskrivningar i resultaträkningen.

För immateriell tillgång med obestämd nyttjandetid tillämpas ej planmässig avskrivning utan tillgången prövas istället till sitt värde minst årligen i ett nedskrivningstest, så kallat impairment test.

Utvecklingsarbete för egen räkning

Kostnader för egen utveckling av nya produkter, system och processer, kan aktiveras under förutsättning att sannolikheten för framtida ekonomisk nytta och lång ekonomisk livslängd bedöms som hög.

En internt utarbetad immateriell tillgång redovisas endast i den mån denna kan användas eller säljas på befintliga marknader samt avsikt, möjlighet och resurser finns att fullfölja utvecklingen. Endast de kostnader som är direkt hänförliga till utvecklingen av tillgången aktiveras. Avskrivning sker från färdigställande linjärt över bedömd nyttjandetid, som ej överstiger tio år.

Koncernen aktiverar arbetskostnad för fortsatt utveckling av så kallad cv-databas och för utveckling av system och processer för pågående projekt avseende renovering och underhåll av avloppsstammar samt nybyggnation inom den ägda förvaltningsfastigheten

Goodwill

Goodwill representerar mellanskillnaden mellan kostnaden för ett förvärv och bedömt verkligt värde av den förvärvade andelen av identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill uppkommen vid förvärv av dotterbolag eller rörelseverksamhet redovisas som immateriell anläggningstillgång. Goodwill vid

förvärv av intressebolag inkluderas i redovisat värde på andelar i intressebolag. Goodwill har obestämd nyttjandetid och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad nedskrivning.

Goodwill prövas för nedskrivning årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Det redovisade värdet på den kassagenererande enhet som goodwillen allokerats till jämförs då med återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och det verkliga värdet minskat med ackumulerade avskrivningar. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad och återförs inte. Realisationsvinster och förluster vid försäljningen av enheter inkluderar det bokförda värdet av goodwill hänförligt till den sålda enheten. För ytterligare information om nedskrivningsprövning av tillgång till vilken goodwill har allokerats se vidare avsnitt Nedskrivningar.

Varumärken

Tillgång i form av varumärke har identifierats i samband med koncernens förvärv av Fasticon Kompetens AB. Varumärket Fasticon Kompetens förknippas med tjänster av hög kvalitet och god leveransförmåga inom sin bransch. Företagsledningens avsikt är att detta varunamn ska användas under en icke tidsbestämd period och nyttjandetiden för varumärket Fasticon Kompetens bedöms obegränsad. Varumärkestillgången prövas för nedskrivning årligen på motsvarande sätt som för goodwill.

Cv-databas

Tillgång i form av cv-databas har identifierats i samband med koncernens förvärv av Fasticon Kompetens AB. Cv-databasen är en så kallad levande produkt som kontinuerligt uppdateras och underhålls. Nyttjandetiden bedöms som nära obestämd så länge databasen uppdateras, underhålls och kontinuerligt utvecklas. Årlig linjär avskrivning görs ändå på det identifierade förvärvsvärdet baserat på en nyttjandetid om tio år. Utgifter för fortsatt utveckling av cv-databas aktiveras samtidigt som utgifter för uppdatering och underhåll av cv-databas kostnadsförs löpande.

Kundrelationer

Kundrelationer aktiveras till verkligt värde i samband med förvärv. Värdena av dessa kundrelationer avskrivs över nyttjandeperioden, som bedöms vara mellan 5 och 15 år, enligt den linjära metoden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar med dessa kommer att komma bolaget eller koncernen 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 över nyttjandetiden, som normalt är fem år förutom för datorer som har en nyttjandetid på tre år.

Finansiella instrument – klassificering av finansiella tillgångar och skulder

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

Forts. not 1

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.

I enlighet med IAS 39 klassificeras finansiella instrument i olika kategorier vilka utgör grunden för hur dessa värderas i balansräkningen och hur förändringen i instrumentets värde bokförs. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna i följande kategorier:

- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via rapporten över resultat och totalresultat (resultaträkningen);
- investeringar som hålls till förfall;
- finansiella tillgångar som kan säljas;
- låne- och kundfordringar;
- likvida medel.

De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier:

- finansiella skulder värderade till verkligt värde via rapporten över resultat och totalresultat (resultaträkningen);
- andra finansiella skulder.

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

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen 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 ränteintäkten 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).

Finansiella derivat klassificeras alltid, oavsett faktiskt syfte, som att de innehåser för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen har inte tillämpat säkringsredovisning. Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen

under posten Resultat från värdeförändringar. 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.

Investeringar som hålls till förfall

Investeringar som hålls till förfall är finansiella tillgångar som omfattar räntebärande värdepapper med fasta eller fastställda betalningar och fastställd löptid som företaget har för avsikt och förmåga att inneha till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas värderas till verkligt värde som kan vara anskaffningsvärde om inte annat verkligt värde kan bestämmas med rimlig säkerhet. Förändringar i verkligt värde, bortsett från nedskrivningar, redovisas i koncernen via totalresultatet i Omvärderingsreserv, i moderbolaget som Fond för verkligt värde, under eget kapital. När en tillgång säljs, flyttas ackumulerade förändringar i verkligt värde, som tidigare redovisats under eget kapital, från eget kapital och redovisas istället i resultaträkningen under posten Resultat från värdeförändringar.

Aktier och andelar, obligationer och andra räntebärande värdepapper kategoriseras som finansiella tillgångar som kan säljas. Förvaltning av likvida medel i kapitalförsäkring redovisas i koncernen som finansiell anläggningstillgång och värderas till verkligt värde, dock ej överstigande anskaffningsvärde.

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställda 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 hyres- och kundfordringar 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

I denna kategori ingår lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom 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. Intäkt eller kostnad som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen under Resultat från finansiella poster.

Forts. not 1

Nedskrivningar

Föreligger indikation om värdenedgång för en tillgång (gäller ej förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som värderas till verkligt värde över resultaträkningen), fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde.

Nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar samt andelar i gemensam verksamhet

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde (se nedan). Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå (så kallad kassagenererande enhet) där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden. För goodwill och andra immateriella tillgångar med obestämd nyttjandetid beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen för bestämmande av eventuellt nedskrivningsbehov. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets bokförda värde överstiger återvinningsvärdet.

En nedskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden för tillgången eller enheten med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Objektiva grunder utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. En reservering för värdeminskning av kundfordringar och andra lånefordringar 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 fordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Nedskrivning av förfallna fordringar görs efter individuell bedömning.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgång som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet

anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

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 stamaktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under året.

Avsättningar

Avsättningar avser skulder som är ovissa 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.

Omstrukturering

En avsättning för omstrukturering redovisas när det finns en fastställd utförlig och formell omstruktureringsplan och omstrukturen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Ingen avsättning görs för framtida rörelsekostnader.

Förlustkontrakt

En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser) 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 resultat efter finansnetto med tillägg för betald skatt, justeras för resultatposter som inte medfört in- eller utbetalningar under året, samt för eventuella intäkter och kostnader som istället hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Inflöde av likvida medel från fastighetsförsäljningar redovisas inom investeringsverksamheten. Utgifter relaterade till nyupptagna eller omsatta lån eller anskaffning av eget kapital redovisas inom finansieringsverksamheten.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**Uppställningsform**

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Forts. not 1

Verkligt värde

Moderbolaget innehar ej tillgångar eller skulder som i koncernen redovisas till verkligt värde över resultaträkningen.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets 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 företag 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 resultaträkning till dess effekt på uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

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

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för dotterbolag, är finansiell garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, det vill säga de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

NOT 2 • Finansiell riskhantering

Koncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker vanligen indelade i finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, motpartsrisk och likviditetsrisk.

Finansiering

Fastighetsförvaltning är en kapitalintensiv verksamhet som kräver långfristig finansiering fördelad på eget kapital och räntebärande skulder. Konsultverksamheten behöver normal rörelsefinansiering vilken kan vara av mer kortfristig natur. Koncernens krediter kan säkerhetsmässigt indelas i:

- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar samt panträtt i aktier i fastighetsägande dotterbolag. Avser fastighetslån i dotterdotterbolaget Mitt Alby AB.
- Emission av obligationer mot ställande av säkerhet i form av panträtt i aktier i obligationsemitterande dotterbolag. Avser noterat obligationslån i dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB.
- Krediter direkt mot dotterbolag mot ställande av säkerhet i dotterbolagets tillgångsmassa annan än fastighet. Avser factoringkredit i dotterdotterbolaget Fasticon Konsult AB.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter. Avser lån från aktieägare i dotterbolaget Fasticon Konsult Holding AB.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor.

Säkerställningar kompletteras i låneavtalen med särskilda villkor om finansiella åtaganden ("financial covenants") i form av nyckeltalen belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet,

som låntagande bolag eller i förekommande fall underkoncern måste uppfylla i kvartals- och årsbokslut. Uppfylls dessa inte, kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i fastigheter och aktier, kräva extra amortering eller begära ändrade villkor. I samtliga fall har sådana åtaganden till kreditgivare utfärdats med betryggande marginal till koncernens mål för kapitalstruktur.

Finansiella åtaganden i aktuella låneavtal innebär att belåningsgrad i förekommande fall inte får överstiga 75 procent, räntetäckningsgrad inte får understiga 1,40 gånger respektive 1,50 gånger och att synlig soliditet inte får understiga 20 procent respektive 25 procent. För 2016 har låntagande bolag uppfyllt sina åtaganden med god marginal och per balansdagen uppgår för koncernen nyckeltalen belåningsgrad till 51,9 procent (54,5), räntetäckningsgrad till 2,23 gånger (1,96) och synlig soliditet till 44,9 procent (41,7).

För flerårsöversikt för nyckeltal samt definitioner till dessa se avsnitt Nyckeltal på sidan 32 och avsnitt Definitioner på sidan 33. För ytterligare information om koncernens räntebärande finansiering se noterna 30 och 31 på sidorna 83–84 i årsredovisningen.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i koncernen bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Det övergripande målet för koncernens finansverksamhet är att säkerställa en långsiktig stabil kapitalstruktur där behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Räntenettet ska vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå.

Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion under ledning av verkställande direktör. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen. Finansfrågor av strategisk karaktär behandlas av styrelsen.

Forts. not 2

Finansiella måttal

Styrelsen har fastställt följande viktiga måttal för den finansiella verksamheten:

Nyckeltal	Målvärde	Utfall koncernen 2016
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Max 75 procent	Uppfyllt 51,9 procent
Soliditet	Minst 25 procent	Uppfyllt 44,9 procent
Kapitalförsörjning	Spridning mellan minst två lånefinansierare	Uppfyllt Banklån samt noterad obligation
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,50 gånger	Uppfyllt 2,23 gånger
Räntebindning	Minst 50 procent av lånefinansieringen skall räntebindas mellan 1 till 10 år	Uppfyllt Banklån med räntetak
Motpartsrisk		
Rating	Bank med minst Moody's A2 respektive Standard & Poors A	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Valutasäkring på valutaexponering som överstiger 20 procent av koncernens eget kapital	Ej tillämpligt

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. 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 panträtt i koncernens fastighet samt med panträtt i aktier i fastighetsförvaltande bolag. Förfallotidpunkt för banklånet är i november 2018.

Koncernen har under 2016 ställt ut en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm (ISIN: SE0008294342) om 250 mkr och med förfall i april 2021. Obligationslånet ersätter tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr och med löptid till november 2018. Förtidslösen har skett enligt avtalade villkor.

För det nya obligationslånet liksom för det tidigare har koncernen ställt specifik säkerhet i form av panträtt i aktier i obligations-emitterande bolag.

Utöver upptagna lån finansierades koncernens fastighetsförvärv via tillskjutet eget kapital.

Koncernen definierar eget kapital som summan av redovisade värden för aktiekapital, överkursfond, balanserad vinst, årets resultat och kapital tillhörande ägande utan bestämmande inflytande i koncernens balansräkning. Eget kapital i koncernen uppgick per balansdagen till 713 054 tkr (575 698). Av detta kapital har 196 530 tkr (193 305) tillförts koncernen från emissioner till moderbolagets ägare och optionsinnehavare.

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsränta och kreditmarginal påverkar koncernens upplåningskostnad.

Räntekostnaden utgör koncernens enskilda största kostnads-post. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker. Räntekostnader kopplade till upplåning 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 250 mkr är amorteringsfritt med rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter). Koncernens banklån om 437 mkr per balansdagen, har räntevillkor som följer STIBOR 30 dagar.

För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan har koncernen ingått avtal om räntederivat. Derivatet, ett så kallat räntetak, är kopplat till och har samma löptid som banklånet. Derivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent. 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.

I början av 2017 har koncernen ingått ränteswapavtal om totalt

Forts. not 2

600 mkr innebärande att drygt 87 procent av den totala aktuella låneportföljen är räntesäkrad med en bindningstid mellan sju och tio år.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som närmast beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Målsättning enligt koncernens finanspolicy är att räntetäckningsgraden inte ska understiga 1,50 gånger. För 2016 var räntetäckningsgraden 2,23 gånger.

Valutarisk

Koncernen har ingen finansiering i annan valuta än svenska kronor.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för förluster om motparten inte fullföljer hela eller delar av sina avtalsenliga förpliktelser. Finansiell motpartsrisk begränsas genom krav på hög kreditvärdighet hos

motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating för aktuell motpart som understiger kvalitetsnivån "investment grade".

Likviditetsrisk

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

Koncernens betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, löner och sociala avgifter, 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. Likviditet som koncernen bedömer inte behöver användas på kort sikt, placeras i kapitalförsäkring hos Avanza Bank.

NOT 3 • Rörelsesegment

Koncernens rörelsesegment har etablerats under 2015 och är definierade efter verksamhetsområden vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av verkställande direktör i moderbolaget.

Koncernens huvudsakliga rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning operationellt bedrivna i dotterföretaget Mitt Alby AB samt av konsultverksamhet operationellt bedrivna i dotterbolaget Fasticon Kompetens AB. Under år 2016 har rörelsesegmentet

nybyggnation tillkommit i det nystartade dotterföretaget Anders J Ahlström Bygg AB. Övriga koncernföretag används huvudsakligen för finansieringen av de operativa verksamheterna och utgör egna segment. Uppföljning och bedömning av segmenten sker för fastighetsverksamheten på nivå driftsnetto och för konsultverksamheten på nivå konsultnetto samt för båda segmenten på nivå rörelseresultat.

Rörelseresultat fördelat på segment, tkr	Fastighets- verksamhet	Konsult- verksamhet	Ny- byggnation	Moder- bolaget och koncernen	Koncernen 2016
Nettoomsättning	102 039	87 210	–	–	189 249
Fastighetskostnader/konsultverksamhetskostnader	-42 504	-58 585	–	–	-101 089
Driftsnetto/konsultnetto	59 535	28 625	0	0	88 160
Överskottsgrad/konsultmarginal, %	58,3	32,8	E/T	E/T	46,6
Övriga intäkter, netto	417	558	1 246	-100	2 121
Central administration och utveckling	-13 322	-23 175	-1 399	-7 262	-45 158
Avskrivningar på förvärvsvärden	–	–	–	-483	-483
Rörelseresultat	46 630	6 008	-153	-7 845	44 640
Rörelsemarginal, %	45,7	6,9	E/T	E/T	23,6
Avskrivningar enligt plan inom rörelseresultat	-830	-386	0	-480	-1 696
Medelantal anställda personer	13	56	1	2	72

Forts. not 3

Rörelseresultat fördelat på segment, tkr	Fastighets- verksamhet	Konsult- verksamhet	Moderbolaget och koncernen	Koncernen 2015
Nettoomsättning	101 270	49 337	-	150 607
Fastighetskostnader/Konsultverksamhetskostnader	-41 089	-33 399	-	-74 488
Driftsnetto/Konsultnetto	60 181	15 938	0	76 119
Överskottsgrad/konsultmarginal, %	59,4	32,3	E/T	50,5
Central administration och utveckling	-12 097	-13 241	-2 533	-27 871
Avskrivningar på förvärvsvärden	-	-	-302	-302
Förvärvskostnader	-	-	-1 321	-1 321
Rörelseresultat	48 084	2 697	-4 156	46 625
Rörelsemarginal, %	47,5	5,5	E/T	31,0
Avskrivningar enligt plan inom rörelseresultat	-726	-236	-302	-1 264
Medelantal anställda personer	11	28	1	40

Konsoliderad konsultverksamhet omfattar år 2015 perioden från förvärvstillfället 13 maj 2015 eller dryga 7,5 månader.

Balansmässigt representerar konsultverksamheten omkring fyra procent av koncernens totala balansomslutning. Framträ-

dande balansposter där konsultverksamheten representerar mer än 50 procent av koncernens samlade tillgångar är immateriella tillgångar, rörelsefordringar och rörelseskulder. Se även not 4 Förvärv och försäljning av koncernföretag.

Finansiell ställning fördelad på segment, tkr	Fastighets- verksamhet	Konsult- verksamhet	Ny- byggnation	Moder- bolaget och koncernen	Koncernen 2016-12-31
Goodwill	-	17 337	-	-	17 337
Övriga immateriella tillgångar	603	8 228	761	-	9 592
Materiella anläggningstillgångar	1 330 135	221	3 604	-	1 333 960
Finansiella anläggningstillgångar	3 739	246	41	30 000	34 026
Rörelsefordringar	5 317	16 644	627	-944	21 644
Likvida medel	110 352	5 343	1 215	53 955	170 865
Summa tillgångar	1 450 146	48 019	6 248	83 011	1 587 424
Eget kapital hänförligt till koncernens ägare	598 835	8 114	99	102 027	709 075
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	3 979	-	-	3 979
Uppskjuten skatteskuld	139 737	2 844	-	-	142 581
Externa räntebärande lån, netto	678 852	11 544	-	-	690 396
Koncerninterna lån	6 710	7 840	5 988	-20 538	0
Rörelseskulder	26 012	13 698	161	1 522	41 393
Summa eget kapital och skulder	1 450 146	48 019	6 248	83 011	1 587 424
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14 917	193	3 604	0	18 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 196	417	-1 382	-3 411	22 820

Forts. not 3

Finansiell ställning fördelad på segment, tkr	Fastighets- verksamhet	Konsult- verksamhet	Moder- bolaget och koncernen	Koncernen 2015-12-31
Goodwill	–	17 337	–	17 337
Övriga immateriella tillgångar	–	8 399	–	8 399
Materiella anläggningstillgångar	1 189 941	429	–	1 190 370
Finansiella anläggningstillgångar	1 546	52	32 084	33 682
Rörelsefordringar	4 029	14 681	22	18 732
Likvida medel	37 552	11 845	63 983	113 380
Summa tillgångar	1 233 068	52 743	96 089	1 381 900
Eget kapital hänförligt till koncernens ägare	462 852	7 001	102 928	572 781
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	–	2 917	–	2 917
Uppskjuten skatteskuld	106 675	2 846	–	109 521
Externa räntebärande lån, netto	646 400	18 094	–	664 494
Koncerninterna lån	–	7 135	-7 135	0
Rörelseskulder	17 141	14 750	296	32 187
Summa eget kapital och skulder	1 233 068	52 743	96 089	1 381 900
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11 639	54	0	11 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 990	5 401	-2 577	

NOT 4 • Förvärv och försäljning av koncernföretag

Förvärv 2016

Under 2016 har inga förvärv skett från externa parter. Tillkommande verksamheter har etablerats internt. Ingen tidigare förvärvskalkyl har förändrats.

Förvärv 2015

Moderbolaget förvärvade under 2015, via det delägda dotterbolaget Fasticon Kompetens Holding AB, samtliga aktier i Fasticon Kompetens AB. Moderbolagets indirekta ägarandel i Fasticon Kompetens AB är per balansdagen 67,1 procent (70,6). Förvärvet har klassificerats som ett rörelseförvärv.

För vidare information om förvärvets initiala ekonomiska/finansiella effekter på koncernens verksamhet och ställning hänvisas till moderbolagets årsredovisning för 2015. Ingen förändring har skett av förvärvskalkyl per balansdagen 2015-12-31.

Försäljningar 2016

Moderbolaget har under 2016 avyttrat aktier i dotterbolaget Fasticon Konsulting Holding AB till nyckelpersoner inom konsultverksamheten i enlighet med beslut vid årsstämman i moderbolaget. Försäljningen motsvarar en ägarandel om 3,5 procent i dotterbolaget. Se även not 21 Andelar i koncernföretag.

NOT 5 • Nettoomsättning i rörelsen**Fastighetsförvaltning**

Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyres-

värdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

	Koncernen 2016	Andel intäkter, %	Hyresarea 31 dec, kvm	Koncernen 2015
Bostäder	99 288	94,1	99 925	99 479
Lokaler, lager och andra utrymmen	2 085	2,0	5 144	2 079
Garage och parkeringsplatser	4 118	3,9	–	3 927
Hyresvärde	105 491	100	105 069	105 485
Hyresbortfall/vakanser – bostäder	-135	-0,1	–	-141
Hyresbortfall/vakanser – övrigt	-357	-0,3	–	-448
Hyresrabatter – bostäder	-2 959	–	–	-3 626
Hyresintäkter	102 039	–	–	101 270

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 5,8 procent (4,5) av hyresavtalen omsatts genom byte, överlåtelse och nyuthyrning. På grund av den stora efterfrågan på bostäder har vakanstiden kunnat hållas låg och motsvarar för bostäder ej aviserbar tid mellan ut- och inflyttning.

Konsultverksamhet

Konsultarvoden avser arvode för rekryteringstjänster, annonsintäkter, uthyrning av egen personal och underkonsulter samt managementrådgivning och är helt hänförliga till det förvärvade bolaget Fasticon Kompetens AB. Konsultarvoden uppgår till 87 210 tkr (49 337) där jämförelsevärdet avser den konsoliderade perioden 13 maj 2015 till 31 december 2015.

NOT 6 • Transaktioner med närstående

	Moderbolaget	
	2016	2015
Nettoomsättning	562	–

Moderbolaget utför endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs enbart av koncerninterna tjänster. Under året har moderbolaget fakturerat dotterbolagen arvode om 562 tkr (0).

Ersättning för rådgivningstjänster utförda av styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer har fakturerats koncernen genom avtal om konsultrådgivningstjän-

ter mellan ägarbolaget Autus Invest AB och moderbolaget samt koncernföretagen Mitt Alby AB och Fasticon Kompetens Holding AB. För 2016 uppgår detta arvode till 1 536 tkr (1 474). Se även not 11 Personalkostnader, medelantal anställda, fördelning kvinnor och män, löner och andra ersättningar.

NOT 7 • Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av intäkter ej direkt relaterade till ordinarie verksamhet för koncernens rörelsesegment. Aktiverad kostnad för

eget arbete avseende pågående och kommande renoveringsprojekt ingår i övriga intäkter för koncernen med 1 365 tkr (0).

NOT 8 • Operativa kostnader

Fastighetskostnader	Koncernen 2016		Koncernen 2015	
		kr/kvm		kr/kvm
Mediaförbrukning (el, värme, vatten, avlopp)	20 894	199	20 262	193
Material och externa tjänster	5 594	53	5 112	49
Reparation och underhåll	7 137	68	7 106	68
Fastighetsskatt och försäkring	2 751	–	2 735	–
Fördelad personalkostnad och övrig fastighetsskötsel	5 686	54	5 456	52
Koncernmässigt ej återlagda avskrivningar	442	–	418	4
Summa	42 504	374	41 089	365

Fastighetskostnader är kostnader direkt relaterade till fastigheters skötsel och underhåll inkluderat kostnad för förvaltningsoperativ personal.

Kostnad per kvm är (när tillämpligt) beräknat utifrån en totalyta för uthyrning av bostäder och lokaler om 105 069 kvm (107 231). För bostäder utgår fastighetsskatt per lägenhet.

Konsultverksamhetskostnader	Koncernen	
	2016	2015
Kostnad för underkonsulter	29 441	15 834
Löner till egna anställda i direkt produktion	24 072	13 952
Annonskostnader	2 572	1 913
Inköp av tjänster och material för direkt produktion	2 500	1 700
Summa	58 585	33 399

Konsultverksamhetskostnader är kostnader direkt relaterade till utförandet av bedriven uppdragsverksamhet och inkluderar personalkostnad för direkt konsultledning.

NOT 9 • Kostnader för central administration och utveckling

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Personalrelaterade kostnader	22 818	12 503	1 351	16
Administrativa omkostnader	7 397	4 019	112	68
Programvaror	1 015	880	–	–
Managementarvoden	1 536	1 887	613	613
Noteringskostnader	725	518	424	419
Övriga köpta tjänster	10 693	7 585	3 580	1 195
Avskrivningar och utrangeringar	1 457	781	–	–
Summa	45 641	28 173	6 080	2 311

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

marknadsföring, avskrivningar på inventarier, revision och legala tjänster, finansiell rapportering och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

NOT 10 • Kostnader för leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
	Årsvärde 2016	Årsvärde 2015	Årsvärde 2016	Årsvärde 2015
Arbetsfordon	150	149	–	–
Tjänstebilar	522	183	150	–
Kontorsutrustning	25	22	–	–
Summa	697	354	150	0
Återstående genomsnittlig löptid kontrakt, år	2	2	3	

Koncernen är part som leaseta gare i ett fåtal operationella leasingkontrakt omfattande arbetsfordon, tjänstebilar och kontorsutrustning. Aktuell leasingkostnad är på årsbasis totalt 697 tkr

(354) och återstående löptid för befintliga kontrakt är cirka två år i koncernen och tre år i moderbolaget.

NOT 11 • Personalkostnader, medelantal anställda, fördelning kvinnor och män, löner och andra ersättningar

Medelantalet anställda under året med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Män	29	17	1	0
Kvinnor	43	23	0	0
Totalt	72	40	1	0

Antal personer anställda på balansdagen med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Män	32	24	2	0
Kvinnor	52	33	0	0
Totalt	84	57	2	0

Exkluderat tim- och projektanställda inhyrda för specifika interimis-uppdrag inom konsultverksamheten var antalet anställda per balansdagen 46 personer (27) fördelat på 32 kvinnor (19) och 14

män (8). För fördelning av anställda på verksamheter se not 3 Rörelsesegment.

Löner och andra ersättningar:	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Styrelse	586	394	-	-
(varav tantiem)	(0)	(0)	-	-
Verkställande direktör	1 505	2 709	-	-
(varav tantiem)	(0)	(558)	-	-
Övriga anställda	31 379	17 002	881	-
(varav tantiem)	(655)	(336)	(0)	-
Totala löner och andra ersättningar	33 470	20 105	881	0
(varav tantiem)	(655)	(894)	(0)	(0)
Sociala kostnader och pensionskostnader:				
Verkställande direktör	500	810	-	-
(varav pensionskostnader)	(0)	-(85)	-	-
Övriga anställda	14 482	7 231	419	-
(varav pensionskostnader)	(3 449)	(1 446)	(128)	-
Totala sociala kostnader enligt lag och avtal samt pensionskostnader	14 982	8 041	419	0
(varav pensionskostnader)	(3 449)	(1 361)	(128)	(0)
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	48 452	28 146	1 300	0

Forts. not 11

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

På årsstämman i moderbolaget i april 2016 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande och ledamöter skulle uppgå till 0 kronor (0). Totalt utbetalda arvoden under 2016 från moderbolaget uppgår till 0 kronor (0).

Styrelsen för dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström AB (publ) är densamma som för moderbolaget och ledamöterna i moderbolaget erhåller istället arvodering i egenskap av ledamöter i dotterbolaget. För verksamhetsåret 2016 är beslutat styrelsearvode 0 kronor (0) för ordförande Mikael Ahlström och ledamot Marcus Trummer. Till övriga ledamöter är beslutat ett arvode om vardera 90 000 kronor (90 000). Inget särskilt arvode utgår för kommittéarbete. Se även not 6 Transaktioner med närstående med uppgift om arvode för tjänster utförda av ordförande Mikael Ahlström och ledamot Marcus Trummer fakturerat via bolag.

Vd har varit anställd i och har uppburit ersättning från Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ).

Ersättning till vd utgörs 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 två

(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 vd:s sida sex 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 vd:s 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. För övriga befattningshavare gäller avtalsenliga uppsägningstider på tre – fem månader.

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

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Antal styrelseledamöter	6	6	6	6
– varav kvinnor	2	2	2	2
Antal övriga befattningshavare inklusive vd	1	1	0	0
– varav kvinnor	0	0	0	0

NOT 12 • Upplysning om revisors arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ernst & Young AB				
– revisionsuppdraget	770	760	265	175
– revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	100	–	75
– skatterådgivning	5	40	–	–
– övriga tjänster	53	–	26	–
Summa	828	900	291	250

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. Belopp anges exkluderat mervärdesskatt.

NOT 13 • Realiserad värdeförändring försäljning fastighet

Under 2016 har två områden avstyckats från befintlig förvaltningsfastighet och bildat egna fastigheter som senare avyttrats till externa parter.

Fastigheterna har sålts för en total köpeskilling om 37 350 (0) efter avdrag för kostnader relaterade till försäljningarna. Koncern-

mässigt restvärde på fastigheterna vid försäljningstillfället var 25 322 tkr (0) och inkluderar tidigare resultatförd realiserad värdestegring fördelad på fastigheterna om 10 412 tkr. Redovisat realisationsresultat blev 12 028 tkr (0).

NOT 14 • Orealiserade värdeförändringar i resultatet

Förvaltningsfastighet	Koncernen	
	2016	2015
Värdeförändring förvaltningsfastighet	151 592	153 833
Summa	151 592	153 833

Årets värdeförändring motsvarar 13 procent (15) av ingående redovisat värde på motsvarande förvaltningsfastighet och beror huvudsakligen på observerade sänkta avkastningskrav på marknaden för bostadsfastigheter. Orealiserad värdeförändring är fastighetens

bedömda värdeökning utöver årets aktivering av tillkommande utgifter på fastigheten. Fastigheten har värderats av extern auktoriserad värderingsman. För information om årets värderingsprocess se not 19 Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde.

Derivatinstrument	Koncernen	
	2016	2015
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-323	-197
Summa	-323	-197

Årets negativa värdeförändring av koncernens räntederivat förklaras huvudsakligen av sjunkande långa marknadsräntor men även av tidsfaktorn då avtalsperioden för derivatet är fem år, varav

återstår två år. För information om derivatets värdering och funktion se not 23 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

NOT 15 • Engångskostnad förtida lösen obligationslån

Förtida lösen av obligationslån har inneburit en engångskostnad om 12 618 (0). Kostnaden avser dels ersättning till obligationsinnehavarna för förtida lösen enligt avtalade villkor om fyra procent

av nominellt lånebelopp 200 mkr, dels kostnadsföring av vid lösentillfället aktiverat värde av lånekostnader för det lösta obligationslånet.

NOT 16 • Periodiserad kostnad för upplåning

Periodiserad kostnad för upplåning	Koncernen	
	2016	2015
Periodiserad kostnad för upplåning	-2 601	-2 875
Summa	-2 601	-2 875

Utgifter i samband med upplåning av koncernens banklån och obligationslån periodiseras kostnadsmissigt med 20 procent per år över lånens avtalade löptid som är fem år.

NOT 17 • Redovisad inkomstskatt

Fördelning av årets redovisade skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-824	-177	-	-
Uppskjuten skatt	-33 804	-38 222	-349	-1 313
Redovisad inkomstskatt	-34 628	-38 399	-349	-1 313
Följande komponenter ingår i skattekostnaden				
Aktuell skatt avseende:				
Årets resultat	-579	-269	-	-
Tidigare års resultat	-9	92	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
Underskottsavdrag	-93	-1 278	-349	-1 313
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar på				
- förvärvade immateriella tillgångar	106	66	-	-
- cv-databas	-	-	-	-
- fastigheter	-1 838	-2 521	-	-
- räntederivat	-431	-430	-	-
Återläggning i koncern av bokförd avskrivning byggnad	-494	198	-	-
Orealiserad värdeförändring fastighet	-31 059	-33 843	-	-
Orealiserad värdeförändring räntederivat	71	43	-	-
Avsättning till obeskattade reserver	-302	-457	-	-
Redovisad inkomstskatt	-34 628	-38 399	-349	-1 313

Förklaring till årets redovisade skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	172 122	173 133	1 593	5 923
Skatt enligt gällande skattesats	-37 867	-38 089	-350	-1 303
Korrigerad för definitiv skatteeffekt av:				
Schablonintäkt periodiseringsfond	-6	-5	-	-
Skattepliktig ej redovisad intäkt	-76	-76	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-8	-	-	-
Ej skattepliktigt realisationsresultat	3 410	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter övrigt	12	1	5	-
Ej avdragsgilla kostnader	-84	-348	-4	-10
Differens förvärvsvärdering av aktuell skatt	-	14	-	-
Korrigerad aktuell skatt år 2015 avseende återförd restvärdesavskrivning	-	152	-	-
Korrigerad av redovisad aktuell skatt tidigare år	-9	-48	-	-
Redovisad inkomstskatt	-34 628	-38 399	-349	-1 313
Effektiv skatt, %	20,1	22,2	21,9	22,2

Forts. not 17

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 (så kallad skattemässigt temporär skillnad) och kan komma att realiseras i framtiden.

Huvudsaklig skattekomponent är för koncernen uppskjuten skattekostnad hänförlig till redovisad realiserad värdeökning av förvaltningsfastighet.

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 andra orsaker kan finnas till avvikande effektiv skatt.

För koncernen gäller att återläggning av tidigare restvärdeavskrivning vid övergång till räkenskapsenlig avskrivning är en skattepliktig intäkt som inte återfinns i resultaträkningen. Betydande del av redovisad realisationsvinst 2016 från försäljning av fastigheter utgör ej skattepliktig intäkt. Under 2015 hade koncernen ej avdragsgilla kostnader relaterade till förvärvet av dotterbolaget Fasticon Kompetens AB.

NOT 18 • Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen				Totalt
	Goodwill	Varumärke	Cv-databas	Kundrelationer	
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående balans 2016-01-01	17 337	3 900	3 000	1 800	26 037
Anskaffningar	–	130	182	–	312
Utgående balans 2016-12-31	17 337	4 030	3 182	1 800	26 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående balans 2016-01-01	–	–	-189	-113	-302
Årets avskrivningar	–	–	-303	-180	-483
Utgående balans 2016-12-31	0	0	-492	-293	-785
Akkumulerade nedskrivningar					
Utgående balans 2016-12-31	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2016-12-31	17 337	4 030	2 690	1 507	25 564

Anskaffningar avser arvode för externa arbeten.

Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod

Koncernens immateriella tillgångar härrör i övrigt från föregående års förvärv av Fasticon Kompetens AB och består till övervägande del av goodwill, då det i huvudsak är humankapitalet i form av medarbetarkompetens som utgör värdet i konsultföretag. Immateriella tillgångar som identifierats i samband med förvärvet är varumärke, cv-databas och kundrelationer. Ekonomisk nyttjandeperiod för cv-databas och kundrelationer har bedömts till tio år. Goodwill och varumärke har obestämbar nyttjandeperiod.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella tillgångar med obestämmd nyttjandeperiod sker årligen eller när indikation om nedskrivningsbehov föreligger. De immateriella tillgångsvärden som ska prövas fördelas på lägsta identifierbara kassagenererande enhet vilken i detta fall är Fasticon Kompetens AB.

Vid prövningen jämförs den kassaflödesgenererande enhetens nyttjandevärde, beräknat som nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden, med bokfört värde inklusive goodwill, varu-

märke och övriga immateriella tillgångar. Kassaflödena har då diskonterats med beräknad vägd genomsnittlig kapitalkostnad för enheten, WACC (weighted average cost of capital). Vid beräkningen har flera antaganden om framtida förhållanden och uppskattningar av parametrar gjorts. Ändringar av dessa antaganden och uppskattningar kan ha väsentlig effekt på redovisat värde för goodwill.

Skulle prövningen resultera i ett nyttjandevärde understigande bokfört värde justeras i första hand redovisat värde för goodwill och i andra hand övriga tillgångar proportionellt mot deras andel av enhetens totala tillgångsmassa (exkluderat likvida medel).

Beräkningsmodellen bygger på diskontering av dels framtida kassaflöden för en femårsperiod dels ett därefter bedömt framtida restvärde för enheten och är framtagna av ledningen för Fasticon Kompetens AB. Följande viktiga antaganden har använts:

Omsättning:

Bedömning av verksamhetens konkurrenskraft, förväntad konjunkturutveckling för branschen, allmän samhällsekonomisk utveckling, ränteläge och lokala marknadsförutsättningar. För prognosperioden har genomsnittlig årlig tillväxttakt antagits till 6,8 procent (7,0).

Forts. not 18

Investeringsbehov:

Verksamheternas investeringsbehov bedöms utifrån de investeringar som krävs för att uppnå prognostiserade kassaflöden i utgångsläget, det vill säga utan expansionsinvesteringar. I normalfallet har bedömd investeringsnivå motsvarat avskrivningstakten på materiella anläggningstillgångar.

Skattebelastning:

Skattesatsen i prognoserna baseras på Fasticon Kompetens ABs förväntade verkliga skattesituation antagen till att motsvara aktuell nominell skattesats 22,0 procent (22,0).

Långsiktig tillväxt:

I samtliga värderingar har antagits en normaliserad tillväxttakt bortom prognosperioden om 2,0 procent (4,0).

Rörelsemarginal:

Prognostiserad rörelsemarginal har antagits vara de senaste tre årens genomsnitt.

Diskonteringsränta efter lokal skatt (WACC):

Denna fastställs baserad på följande variabler: riskfri ränta, marknadspremie och betavärde. I prövningen har antaganden gjorts om genomsnittlig ränta på 10-åriga statsobligationer samt företags-specifik riskfaktor och betavärde. Räntenivån på lånat kapital är satt till den genomsnittliga räntenivån på koncernens nettoskuld-sättning. Avkastningskravet på eget kapital är uppbyggt enligt Capital Asset Pricing Model. I gjorda beräkningar av nyttjandevärde har koncernen använt en vägd diskonteringsränta om 8,8 procent (10,0) efter skatt.

Slutsatsen av genomförd nedskrivningsprövning är att det inte föreligger nedskrivningsbehov eftersom nyttjandevärden överstigit bokfört värde inklusive goodwill och övriga immateriella tillgångar. Det är företagsledningens bedömning att inga rimliga möjliga förändringar i viktiga antaganden för kassagenererande enheter skulle leda till nedskrivningsbehov.

NOT 19 • Förvaltningsfastighet värderad till verkligt värde via resultaträkningen

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående redovisat verkligt värde	1 185 000	1 020 000
Aktiverade investeringar	13 892	11 168
Försäljning/utrangering	-25 484	-
Värdoförändring enligt extern värdering	151 592	153 832
Utgående redovisat verkligt värde	1 325 000	1 185 000
Varav fördelat anskaffningsvärde för mark	193 348	197 660
Skattemässigt restvärde		
Byggnader	137 067	137 215
Mark	52 329	53 496
Summa	189 396	190 711
Taxeringsvärden		
Byggnader	563 763	516 062
Mark	210 890	232 947
Summa	774 653	749 009

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 köpeskilling med hänsyn till förvärvat latent skatt. Ingen extern värdering gjordes av fastigheten per 2013-12-31.

Värdering av fastigheten per balansdagen 2016-12-31 har utförts av Savills Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

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.

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 så kallad kassaflödesanalys med årsvisa kassaflöden för en kalkylperiod om fem år och

Forts. not 19

därefter ett beräknat restvärde. Samtliga beräknade till ett nuvärde per balansdagen 2016-12-31. Savills Sweden AB har gjort följande huvudsakliga antaganden avseende specifika kalkylparametrar:

- Inflationstakten har antagits till av Riksbanken förordade 2 procent (2) per år.
- Generell hyresutveckling för bostäder har bedömts till förmodat utfall för år 2016 för att därefter följa inflationen. Genomsnittlig hyresintäkt uppgick för år 2016 till 955 kronor per kvadratmeter (949).
- För lokaler har hyresutvecklingen bedömts följa gällande kontrakt med indexuppräknning. Framtida hyror har i mindre omfattning anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.
- Fastighetskostnader baseras på för branschen schablonmässigt utfall för bostäder, lokaler, parkeringsplatser etcetera som hittills överstiger faktiskt utfall. Kostnaderna antas följa inflationen.
- Vägd vakansgrad har antagits till 0,85 procent (0,84). För bostäder är den antagna vakansgraden 0,50 procent (0,50) motsvarande hyresbortfall vid in- och utflyttning.
- Direktavkastningskrav vid beräkning av fastighetens restvärde, så kallad yield, har satts till 4,03 procent (4,63).
- Kalkylränta för diskontering av framtida betalningsströmmar till ett nuvärde har satts till 6,11 procent (6,73).

Förändring under året 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 direktavkastning på fastigheten inberäknat bedömt investeringsbehov om 3,28 procent (4,51) för första kalkylåret och en direktavkastning om 4,32 procent (4,89) för det avslutande kalkylåret.

Känslighetsanalys

Antaganden avseende specifika kalkylparametrar har i de flesta fall betydande påverkan på värdeutfallet. Vid förändrat antagande för två väsentliga kalkylparametrar förutsatt att endast den aktuella parametern ändras fås följande utfall:

- Förändrat antagande avseende framtida yield med +/- 0,25 procentenheter ger värdeförändring -60 mkr/+70 mkr.
- Förändrat antagande avseende årlig hyresutveckling närmaste fem år +/- 0,50 procentenheter ger värdeförändring +20 mkr/-20 mkr.

NOT 20 • Övriga materiella anläggningstillgångar

	Pågående nyanläggningar och förskott avseende byggnader och mark		Inventarier och installationer		Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-		7 925	5 797	7 925	5 797
Internt utvecklade tillgångar	1 365	-	-	-	1 365	-
Anskaffning	3 604		1 199	784	4 803	784
Förvärv	-		-	1 606	-	1 606
Försäljning/utrangering	-		-142	-262	-142	-262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 969	0	8 982	7 925	13 951	7 925
Ingående ackumulerad avskrivning	-		-2 555	-601	-2 555	-601
Förvärv	-		-	-996	-	-996
Försäljning/utrangering	-		141	4	141	4
Årets avskrivningar enligt plan	-		-1 212	-962	-1 212	-962
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0	-3 626	-2 555	-3 626	-2 555
Utgående redovisat värde	4 969	0	5 356	5 370	10 325	5 370
Avskrivningar enligt plan fördelas i resultaträkningen på:						
Fastighetskostnader	-		-442	-418	-442	-418
Central administration och utveckling	-		-770	-544	-770	-544

Kostnader för pågående projekt avseende renovering och underhåll av avloppsstammar samt nybyggnation inom den ägda förvaltningsfastigheten har aktiverats under året med 4 969 tkr (0).

Av aktiverade kostnader avser 1 365 tkr (0) egna personalkostnader direkt relaterade till projekten och resterande belopp externa arvoden.

NOT 21 • Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	95 594	80 500
Förvärv	50	7 094
Ovillkorat kapitaltillskott	200	8 000
Försäljning	-352	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 492	95 594
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	95 492	95 594

Andelar i dotterbolaget Fasticon Kompetens Holding AB har under året avyttrats till dotterbolagets styrelseordförande Ola Gunnarsson och styrelseledamot Michael Karlsson i enlighet med beslut vid årsstämman i moderbolaget. Se även not 4 Förvärv och försäljning

av koncernföretag. Överlåtna andelar motsvarar en ägarandel om 3,5 procent i dotterbolaget och har skett till en likvid om 350 tkr motsvarande marknadsvärde.

Direkt ägda dotterbolag	Antal andelar	Kapital - andel %	Bokfört värde
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)	10 000	100,00	88 500
Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB	500	100,00	250
Fasticon Kompetens Holding AB	671	67,10	6 742
	-	-	95 492

Direkt ägda dotterbolag	Organisationsnr.	Säte	Årets resultat	Eget kapital
Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ)	556734-5805	Stockholm	22	88 495
Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB	559047-7237	Botkyrka	-150	99
Fasticon Kompetens Holding AB	559010-0755	Stockholm	185	10 051

NOT 22 • Andra långfristiga andelar

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffning	2 620	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 620	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	2 620	0

I anslutning till årets försäljning av fastighet till bostadsrättsförening förvärvade koncernföretaget Mitt Alby AB andelar i den nybildade bostadsrättsföreningen omfattande två bostadsrätter

som hyrs av de vid bildandet boende hyresgästerna. Innehaven avyttras vid lämpligt tillfälle och värderas i bokslutet till anskaffningsvärde.

NOT 23 • Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående redovisat verkligt värde	327	524
Förändring marknadsvärde	-323	-197
Redovisat verkligt värde	4	327

Typ av tillgång	Koncernen Redovisat värde	
	2016-12-31	2015-12-31
Finansiella derivatinstrument	4	327
Marknadsvärde	4	327
Förfalldatum	2018-11-21	2018-11-21

Koncernen har ingått ett räntederivatavtal så kallat räntetak 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 2,20 procent. 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 blir derivatets värde vid förfalldatum.

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.

NOT 24 • Långfristiga finansiella placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 000	-	30 000	-
Anskaffning	-	30 000	-	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	30 000	30 000	30 000
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-26	-	-26	-
Återförda nedskrivningar tidigare år	26	-	26	-
Årets nedskrivningar	-	-26	-	-26
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-26	0	-26
Utgående redovisat värde	30 000	29 974	30 000	29 974

Moderbolaget överförde i slutet av 2015 likvida medel till kapitalförsäkring i Avanza Bank. Per årsskiftet hade 21 402 tkr (973) investerats i värdepapper med en orealiserad värdeökning om 1 023 tkr (-26).

NOT 25 • Utlåning till koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 136	–
Utlåning	6 230	6 918
Tillkommande ränta	388	218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 754	7 136
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	13 754	7 136

Avser utlåning till dotterbolagen Fasticon Konsult Holding AB, för delfinansiering av förvärvet av Fasticon Kompetens AB, samt Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB för finansiering av

löpande utvecklingsarbete. Lånen är långfristiga och löper med 5 procent årlig ränta som ackumuleras till lånens balans.

NOT 26 • Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående redovisat värde	1 620	2 647	–	1 662
Årets förändring:				
Uppskjuten skatt årets underskott	493	52	–	–
Uppskjuten skatt tidigare års underskott	-349	-1 330	–	-1 313
Uppskjuten skatt temporär skillnad	–	–	–	–
– skattemässig avskrivning förvaltningsfastighet	–	638	–	–
– realiserad värdeförändring finansiella derivat	-360	-387	–	–
Utgående redovisat värde	1 404	1 620	0	349
Uppskjutna skattefordringar är hänförliga till följande poster:				
Underskottsavdrag i juridisk person	545	401	–	349
Orealiserad värdeförändring finansiella derivat	859	1 219	–	–
Utgående redovisat värde	1 404	1 620	0	349

Koncernen har uppskjutna skattefordringar för underskottsavdrag samt för realiserad värdenedgång på koncernens innehav av finansiella derivat i form av så kallat räntetak. Bedömning av

aktiverat värde för uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag har skett på balansdagen.

NOT 27 • Hyres-, kundfordringar och övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar i fastighetsverksamheten	123	331	–	–
Kundfordringar i konsultverksamheten	13 319	10 232	–	–
Inbetald preliminärskatt	2 597	2 566	–	–
Övriga rörelsefordringar	592	-77	13	–
Summa	16 631	13 052	13	0

Kundfordringar och övriga fordringar är normala fordringar uppkomna i den bedrivna verksamheten med kort förväntad förfallotid och redovisas till nominella belopp.

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

Hyres- och kundfordringar i fastighetsverksamheten före och efter reservering för osäker fordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar, brutto	392	702	–	–
Reservering för osäker fordran:				
Ingående reservering	-371	-301	–	–
Tidigare reserverad fordran som konstaterats definitiv	338	176	–	–
Inbetald tidigare reserverad fordran	40	–	–	–
Årets reservering	-276	-246	–	–
Utgående reservering	-269	-371	0	0
Redovisat värde hyres- och kundfordringar i fastighetsverksamheten	123	331	0	0

Reservering för osäker kundfordran i konsultverksamheten är 0 tkr (0). Tidigare ej reserverad fordran som konstaterats definitiv under året är 0 tkr (0).

Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar och övriga fordringar i koncernen före och efter reservering för kreditrisk:

Förfallotid	Nom. belopp	Reservering	Redovisat värde
Ej förfallna	13 497	–	13 497
1–30 dagar	2 726	–	2 726
31–62 dagar	243	–	243
63 dagar eller fler	434	-269	165
Summa	16 900	-269	16 631

NOT 28 • Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter	472	176	–	–
Förutbetald ränta	228	272	–	–
Förutbetald amortering	2 325	2 325	–	–
Förutbetald försäkring	731	628	25	–
Övriga förutbetalda kostnader	1 255	2 909	13	22
Summa	5 011	6 310	38	22

NOT 29 • Eget kapital

Aktiekapitalets utveckling och fördelning framgår av följande tabell:

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
A-aktier 2015-12-31	140 001	700 003	0,20	1
A-aktier 2016-12-31	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
Nyemission	534	2 670	0,20	1/10
B-aktier 2015-12-31	1 260 533	6 302 667	0,20	1/10
Nyemission	414	2 069	0,20	1/10
B-aktier 2016-12-31	1 260 947	6 304 736	0,20	1/10
				Antal röster totalt:
Totalt per 2016-12-31	1 400 948	7 004 739	0,20	1 330 477

Forts. not 29

Aktiekapitalet är efter split och omstämpling fördelat på stamaktier av serie A med en röst per aktie och stamaktier av serie B med en tiondels röst per aktie.

Nyemission av B-aktier i samband med notering på Nasdaq Stockholm First North i december 2015 ökade aktiekapitalet med 400 tkr. Vid nyemissionen tillfördes bolaget därutöver, före emissionskostnader, 115 600 tkr i överkurs på emitterade aktier.

Under 2016 har avgående verkställande direktör Mattias Tegefjord efter beslut vid årsstämma i moderbolaget tecknat 2 069 stycken nya B-aktier och 1 071 nya teckningsoptioner i moderbolaget i enlighet med dennes avtalade ersättningspaket, vilket ökat bolagets aktiekapital med 414 kronor och totalt tillfört bolagets egna kapital 176 tkr. Vid extra bolagsstämma i moderbolaget fattades beslut att emittera 280 000 teckningsoptioner till tillträdande

verkställande direktör värderade till 3 049 tkr vilket även inbetalts. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en ny aktie av serie B i moderbolaget under tiden från och med den 1 oktober 2021 till och med den 15 oktober 2021 till en teckningskurs om 87,00 kronor. Se även Förvaltningsberättelsen avsnitt Väsentliga händelser under räkenskapsåret för information om emitterade optioner.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 196 119 371 kronor skall disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 0,60 kronor per aktie, totalt 4 202 843 kronor och att i ny räkning överföra 191 916 528 kronor.

NOT 30 • Skulder fördelade efter förfallotid

Förfallotid för skulder per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	17 726	24 420	–	8 000
Ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	33 813	32 035	2 483	376
Kortfristiga skulder att betala	51 539	56 455	2 483	8 376
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan ett och två år	427 800	9 300	–	–
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan två och tre år	–	627 800	–	–
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt mellan tre och fyra år	3 117	–	–	–
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter fyra år	250 000	2 973	–	–
Långfristiga skulder att betala	680 917	640 073	0	0
Kortfristiga skulder som inte ska betalas	7 578	7 598	–	–
Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämd framtida förfallotidpunkt	134 335	100 316	–	–
Summa kort- och långfristiga skulder på balansdagen	874 369	804 442	2 483	8 376

Kortfristiga skulder som inte ska betalas är skuldförda förutbetalda hyresintäkter per balansdagen som inte ska återbetalas. Långfristiga skulder som inte ska betalas eller har obestämd framtida förfallotidpunkt är avsättningar, derivat eller uppskjuten

skatteskuld som vid förekomst redovisas separat. Här inkluderas även balanserad kostnad för upplåning som är betald men där ännu ej kostnadsfört belopp netto redovisas mot motsvarande långfristiga lån. Se även not 31 Räntebärande skulder.

NOT 31 • Räntebärande skulder

Långfristiga lån Koncernen	Redovisat värde 2016-12-31	Redovisat värde 2015-12-31	Amortering årlig	Räntetyp	Genomsnittlig ränta 2016, %	Förfallotid- punkt
Långfristiga fastighetslån						
Obligationslån nominellt	250 000	200 000	-	Fast	5,66	2021-04-29
Balanserad utgift för upplåning	-5 771	-5 049	-	-	-	-
Obligationslån	244 229	194 951	-	-	-	-
Banklån nominellt	427 800	437 100	-9 300	Rörlig	1,37	2018-11-21
Balanserad utgift för upplåning	-2 477	-3 628	-	-	-	-
Skulder till kreditinstitut	425 323	433 472	-	-	-	-
Övriga långfristiga lån						
Lån från närstående	3 117	2 973	-	Fast	5,00	2020-05-13
Skulder till övriga	3 117	2 973	-	-	-	-
Kortfristiga lån						
Kortfristig del av långfristigt banklån	9 300	9 300	-	Rörlig	1,37	kvartalsvis
Kortfristigt banklån	4 844	15 120	-2 153	Rörlig	2,55	mars 2017
Factoringkredit	3 582	-	-	Rörlig	2,00	löpande
Skulder till kreditinstitut	17 726	24 420	-	-	-	-
Redovisat upplupet anskaffningsvärde för räntebärande skulder	690 395	655 816	-	-	-	-

Obligationslånet är amorteringsfritt och löper med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter), motsvarande marknadsränta vid emissionsstillfället.

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 2,20 procent. Genomsnittlig ränta för året har varit 1,37 procent (1,73).

Lån från närstående avser lån från verkställande direktör i

Fasticon Kompetens AB och är del i förvärvsfinansiering av Fasticon Kompetens AB. Lånet löper med fast ränta om 5 procent som ackumuleras till lånets balans.

Kortfristigt banklån är del i förvärvsfinansiering av Fasticon Kompetens AB. Genomsnittlig ränta för året har varit 2,55 procent (2,73). Lånet har till stor del kunnat amorteras under 2016 bland annat genom upptagande av factoringkredit.

Balanserad utgift för lånens upptagande netto redovisas mot lånen och periodiseras kostnadsmissigt över lånens löptid enligt direktiv för redovisning av upplupet anskaffningsvärde.

NOT 32 • Uppskjutna skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående redovisat värde	108 993	69 301	–	–
Omföring från uppskjuten skattefordran förvaltningsfastighet	–	638	–	–
Årets förändring:				
Uppskjuten skatt temporär skillnad	–	–	–	–
– skattemässig avskrivning förvaltningsfastighet i juridisk person	1 838	2 521	–	–
– återlagda avskrivningar förvaltningsfastighet i koncern	494	-198	–	–
– orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	31 059	33 843	–	–
Årets förvärv immateriella tillgångar	–	1 914	–	–
Årets avskrivning förvärvade immateriella tillgångar	-105	-66	–	–
Årets förvärv obeskattade reserver	–	583	–	–
Årets avsättning obeskattade reserver	302	457	–	–
Utgående redovisat värde	142 581	108 993	0	0
Uppskjutna skatteskulder är hänförliga till följande poster:				
Förvaltningsfastighet				
– temporär skillnad i juridisk person	4 997	3 159	–	–
– återlagda avskrivningar i koncern	1 260	766	–	–
– orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet i koncern	132 606	101 547	–	–
Immateriella tillgångar	1 743	1 848	–	–
Obeskattade reserver i koncernföretag	1 975	1 673	–	–
Summa	142 581	108 993	0	0

Temporär skillnad förvaltningsfastighet i juridisk person uppkommer av att skattemässigt tillåtna och utnyttjade avskrivningar på förvaltningsfastighet överstiger bokförda avskrivningar enligt plan.

NOT 33 • Leverantörsskulder och övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Leverantörsskulder	12 713	13 080	212	218
Skuld fastighetsskatt	118	2 016	–	–
Personalrelaterade skulder	2 017	1 224	–	–
Övriga rörelseskulder	1 815	1 369	287	8
Utgående anskaffningsvärde	16 663	17 689	499	226

NOT 34 • Upplupna kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	3 702	3 632	55	–
Upplupna räntekostnader	1 970	2 558	–	–
Upplupna driftskostnader	7 549	3 386	–	–
Övriga upplupna kostnader	2 674	3 315	966	150
Utgående redovisat värde	15 895	12 891	1 021	150

NOT 35 • Kassaflöde

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Under året inbetalda räntor	23	40	0	2
Under året utbetalda räntor	20 499	24 413	–	–

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och banktillgodohavanden.

NOT 36 • Ställda säkerheter för räntebärande skulder och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Pantsatta aktier i dotterbolag	894 352	738 931	598 835	464 612
Fastighetsinteckning	465 000	465 000	–	–
Företagshypotek	6 280	–	–	–
Borgensförbindelse	4 844	–	–	–
Pantsatta kundfordringar	12 209	–	–	–
Garantibelopp, Fastigo	89	64	–	–
Utgående redovisat värde	1 382 774	1 203 995	598 835	464 612

Moderbolaget har pantsatt samtliga aktier i dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) till säkerhet för utgivet obligationslån.

Dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) har i sin tur pantsatt samtliga aktier i dotterbolaget Mitt Alby AB till säkerhet för erhållet banklån.

Företagshypotek, borgensförbindelse och kundreskontra har lämnats som säkerhet för banklån och factoringkredit i dotterdotterföretaget Fasticon Kompetens AB.

Andra ansvars- eller eventalförpliktelser har inte identifierats i koncernen eller moderbolaget.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt moderbolagets balansräkning står följande utdelningsbara medel till årsstämman förfogande:

Överkursfond	111 160 331 kr
Balanserade medel inkluderat ovillkorade tillskott	83 714 886 kr
Årets totalresultat	1 244 154 kr
Summa	196 119 371 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,60 kronor per stamaktie av serie A och serie B, totalt	4 202 843 kr
I ny räkning överföres	191 916 528 kr
Summa	196 119 371 kr

Styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning:

Föreslagen vinstutdelning är 0,60 kronor per stamaktie av serie A och serie B.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på lång och kort sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn tagen till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att 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.

Botkyrka den 30 mars 2017

Mikael Ahlström
Styrelseordförande

Hidayet Tercan
Styrelseledamot

Lars Magnusson
Styrelseledamot

Stefan Dahlbo
Vd

Anders Hörnvist
Styrelseledamot

Marcus Trummer
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2017
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, org.nr 556943-7774

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35–87.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 44–46. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 mars 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

AJA HOLDINGS STYRELSE



Mikael Ahlström

Ordförande: Sedan 2013

Född: 1956

Eget och närståendes aktieinnehav:
380 000 A-aktier och 1 553 679 B-aktier.

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, 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

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1963

Eget och närståendes aktieinnehav:
611 A-aktier och 5 494 B-aktier.

Bakgrund: vd på ELU Konsult AB, tidigare vd på AB Strängbetong, tidigare avdelningschef på KF Fastigheter, flertal ledande positioner på NCC och Swerock.

Styrelseuppdrag inkluderar: ELU Konsult AB, FastPartner AB och Svevia AB.

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



Anders Hörnvist

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1966

Eget och närståendes aktieinnehav:
1221 A-aktier och 10 989 B-aktier.

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 och Energikomfort AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom fastighetsekonomi från KTH.



Lars Magnusson

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1949

Eget och närståendes aktieinnehav:
611 A-aktier och 5 494 B-aktier.

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

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1971

Eget och närståendes aktieinnehav:
10 755 A-aktier och 96 620 B-aktier.

Bakgrund: Entreprenör, föreläsare, debattör och grundare av bland annat vård-bemanningsföretaget Zemrete AB. Lång erfarenhet av styrelseuppdrag i olika bolag och flera ideella organisationer, exempelvis Stiftelsen Friends och Stockholms Stadsmission.

Styrelseuppdrag inkluderar:
HTS Holding AB, AQ group och SOS Barnbyar.

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



Marcus Trummer

Ledamot: Sedan 2013

Född: 1980

Eget och närståendes aktieinnehav:
20 000 A-aktier och 81 773 B-aktier.

Bakgrund: Egenföretagare och investerare. Tidigare vd för investmentbolaget LBO Invest. Dessförinnan vid SEB samt managementkonsult på Booz Allen Hamilton.

Styrelseuppdrag inkluderar:
MATRS Advisory AB och Gosh AB samt suppleant i Student Competitions AB.

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom industriell ekonomi från KTH samt Ekonomie magisterexamen från Stockholms universitet.

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)
Domarebacken 38,
145 57 Norsborg

Telefon: 042-21 00 08
E-post: info@andersjahlstrom.se
Webbplats: andersjahlstrom.se/holding

