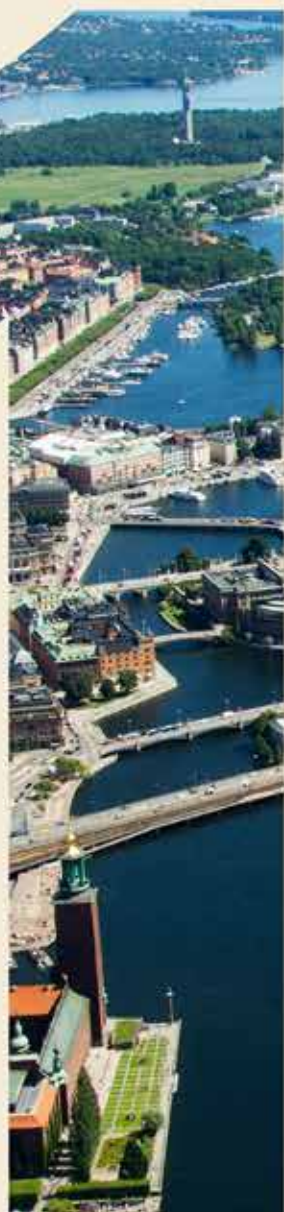


**HOLMSTRÖM
GRUPPEN**

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET
2019





2019 gör Holmströmgruppen sitt bästa resultat någonsin. Bolaget står på en stark finansiell bas och fortsätter att selektivt växa inom alla tre verksamhetsområden.

– FREDRIK HOLMSTRÖM
VD OCH STYRELSEORDFÖRANDE

INNEHÅLL



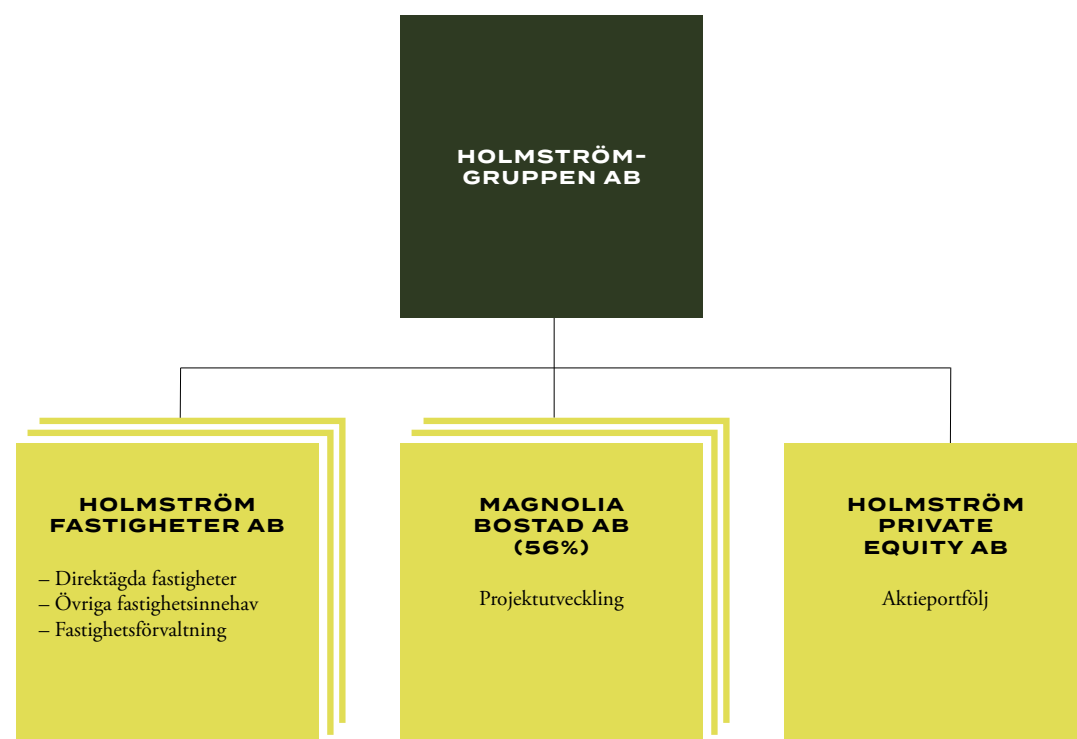
ÅRSREDOVISNING 2019

Detta är Holmströmgruppen	4
Fredrik Holmström har ordet	8
Finansiella mål och strategi	10
Geografisk spridning	12
Holmström Fastigheter	14
Fastighetsförvaltning	18
Stockholm	18
Storstockholm	20
Linköping	22
Kalmar	24
Örnsköldsvik	26
Visby	27
Holmströmgruppens förvaltningsfastigheter	28
Övriga fastighetsinnehav	32
Vincero VF3	32
Bonäsudden	34
Projektutveckling	36
Projekt i urval	40
Projektportfölj	46
Holmström Private Equity	48
Stureplansgruppen	52
Sachajuan	54
Sdiptech	56
Nueva Granada Gold	57
Mutate	58
Hidden Dreams, Sweed Lashes	59



FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse	62
Koncernens resultaträkning	64
Koncernens balansräkning	65
Förändringar i koncernens eget kapital	67
Koncernens kassaflödesanalys	68
Moderbolagets resultaträkning	69
Moderbolagets balansräkning	70
Förändringar i moderbolagets eget kapital	71
Moderbolagets kassaflödesanalys	72
IFRS-konvertering Holmströmgruppen	73
Tilläggsupplysningar	77
Revisionsberättelse	93



VERKSAMHET INOM TRE OMRÅDEN GER EN STABIL BAS

Holmströmgruppen delar in sin verksamhet i tre områden; innehav och förvaltning av fastigheter, projektutveckling i fastighetssektorn och innehav av private equity-bolag.

Holmströmgruppen har en stark finansiell ställning och därmed en god möjlighet att oavsett konjunkturläge kunna ta initiativ och expandera inom alla sina verksamhetsområden när lämpliga investeringsmöjligheter uppstår.

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

I dotterbolaget Holmström Fastigheter har Holmströmgruppen samlat gruppens direktägda fastigheter, övriga fastighetsinnehav och förvaltningsverksamheten.

Direktägda fastigheter

Holmström Fastigheters egna fastighetsportfölj omfattar 52 fastigheter. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Storstockholm, Kalmar och Örn-sköldsvik och omfattar drygt 86 000 kvm, varav 77 procent bostäder och 23 procent lokaler och samhällsfastigheter.

Övriga fastighetsinnehav

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero VF3 som äger och förvaltar 23 kommer-

NETTOOMSÄTTNING MSEK

830

(2018: 1 125)

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER MSEK

526

(2018: 235)

BALANSOMSLUTNING MSEK

6 790

(2018: 5 520)

SOLIDITET PROCENT

34

(2018: 37)

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

154 509 kvm förvaltat yta

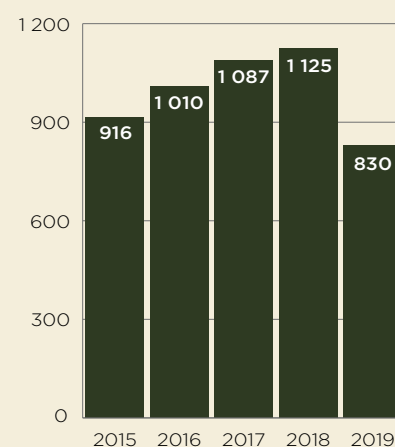
PROJEKTUTVECKLING

18 037 bedömda byggrätter i Magnolia Bostad

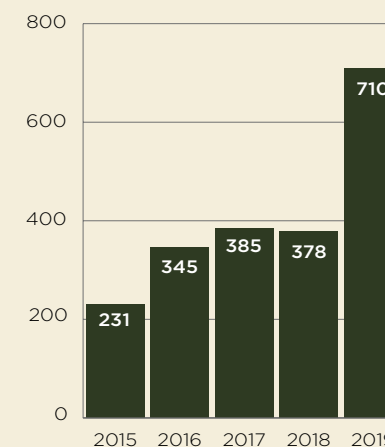
HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

Aktiv ägare i sju private equity-bolag

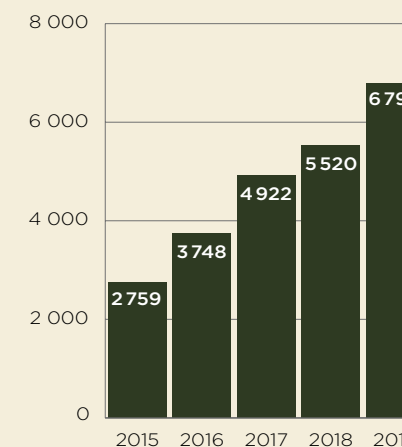
NETTOOMSÄTTNING MSEK



RÖRELSERESULTAT MSEK



BALANSOMSLUTNING MSEK



siella fastigheter omfattande cirka 58 500 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala.

Holmström Fastigheter äger dessutom 29 procent av Bonäsudden som äger och förvaltar 20 fastigheter i Linköping med omnejd. Beståndet omfattar cirka 35 700 kvm. Bonäsudden är noterat på NASDAQ OMX First North.

Fastighetsförvaltning

Holmström Fastigheter förvaltar såväl egna som andras fastigheter, för närvarande totalt cirka 154 500 kvm, varav 61 procent utgörs av bostäder och 39 procent av lokaler och samhällsfastigheter.

PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling sker genom det delägda och börsnoterade dotterbolaget Magnolia Bostad, en samhällsutvecklare som skapar nya stadsdelar och bostadsområden. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Magnolia Bostad verkar i 37 av Sveriges kommuner och har lokalkontor på fyra orter i landet: Stockholm, Göteborg, Malmö och Norrköping. Vid utgången av 2019 hade bolaget 18 037 bedömda byggrätter i sin byggrättsportfölj och 9 284 boenden under produktion. Holmström-gruppens ägarandel i Magnolia Bostad är 56 procent.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

Delar av det positiva kassaflöde som genereras från fastighetsverksamheten används till att göra investeringar inom private equity. Portföljen består av innehav i små eller medelstora företag med goda förutsättningar för tillväxt.

Holmströmgruppen arbetar professionellt med riskanpassade avkastningskrav på sina investeringar. Vidare ska företaget vara aktivt och ansvarsfullt i sin ägarroll, vilket ger kunskap och bidrar till värdetvinst. Tack vare en engagerad och erfaren organisation samt det betydande kontaktnätet som finns runt företaget besitts den kompetens som affärsmodellen kräver.



Marija Nikolic (fastighetschef) i möte med Max Melin (förvaltare), Linn Kvilling (förvaltare) och Johan Tärnell (bolagsekonom).



Linn Kvilling är förvaltare och Johan Tärnell är bolagsekonom på Holmströmgruppen.



Bonnie Thomas och Åsa Sjöblom jobbar på Holmströmgruppens ekonomiavdelning.



Katarina Strömberg, ekonomichef på Holmströmgruppen.



Fredrik Tibell arbetar som finansiell rådgivare inom Holmströmgruppen.

HÖG AKTIVITET OCH HÖG TILLVÄXT PÅ ALLA VÅRA OMRÅDEN

Under 2019 har Holmströmgruppen varit aktiv och vuxit inom alla våra områden, såväl Holmström Fastigheter, Projektutveckling som Holmström Private Equity (HPE). Holmström Fastigheter har gjort ett antal förvärv genom det delägda dotterbolaget Klippudden och har i skrivande stund nått upp till ett fastighetsvärde som ligger strax under 1 miljard koncentrerat till Kalmar. Magnolia Bostad sålde och produktionsstartat under 2019 2 700 bostäder och nettoökade samtidigt projektportföljen till drygt 18 000 byggrätter

**2019 gör vi vårt bästa år någonsin. Rörelse-
resultatet ökade med 88 procent till 710
miljoner kronor och balansomslutningen med
23 procent till strax under 7 miljarder kronor.**

– FREDRIK HOLMSTRÖM,
VD OCH STYRELSEORDFÖRANDE

vilket gör bolaget till en av Sveriges största utvecklare. Värdet på HPE:s innehav i Sdiptech, Sweed Lashes och Hidden Dreams har ökat markant under året.

När jag nu ser tillbaka på Holmströmgruppens senaste tio år ser jag en resa präglad av stark tillväxt. Mellan 2008 och 2018 hade vi en genomsnittlig omsättningstillväxt på 40 procent per år och balansomslutningen femtonfaldigades.

Denna utveckling fortsatte under 2019 – vi gör vårt bästa år någonsin. Nettoomsättningen minskade visserligen till 830 Mkr, men rörelseresultatet ökade med 88 procent till 710 miljoner. Balansomslutningen växte med 23 procent och hamnade strax under 7 miljarder kronor. Med en soliditet om 34 procent har vi vuxit med fortsatt god finansiell ställning.

Som ett naturligt steg i att vi har blivit ett större bolag har vi under året valt att gå över till IFRS-redovisning. Detta ger oss möjlighet att på ett tydligare sätt spegla vår balansräkning och ge en mer rättvis bild av de värden som skapas.

I skrivande stund präglas vi av den pågående pandemin, covid-19. Det är svårt att spekulera i hur det kommer att påverka ekonomin i ett längre perspektiv men vi känner att vi har vidtagit de åtgärder som gör oss handlingskraftiga om det skulle bli en långvarig ekonomisk nedgång.

Med det sagt kan jag konstatera att Magnolia Bostad inlett 2020 starkt och under början av april satte de sin största affär någonsin när vi sålde 900 lägenheter i Karlstad med ett underliggande fastighetsvärde på 1,7 miljarder. Inom Holmström Fastigheter förväntar vi oss fortsatta selektiva fastighetsförvärv för att ytterligare öka vårt starka kassaflöde i förvaltningsportföljen.

Holmströmgruppen har de senaste åren stärkt sin organisation och får till sommaren även sällskap av Erik Rune som kommer från en tidigare roll som vice VD på Magnolia Bostad. Erik tar över VD-rollen från mig och har en bred erfarenhet av att driva bolag med kompetens inom både transaktion och finansiering, vilket är två viktiga områden för oss. Jag har jobbat med Erik tillräckligt länge och nära för att veta att han är rätt person att ta det operativa ansvaret framåt. Jag kommer att fortsätta jobba aktivt med strategiska beslut, förvärv och nya affärsområden och ser fram emot min nya roll inom bolaget.

Fredrik Holmström
VD och styrelseordförande



FINANSIELLA MÅL

Holmströmgruppens affärsidé är att vara en engagerad och aktiv fastighetsägare på ett fåtal marknader. Bolaget ska även vara aktiv inom fastighetsutveckling samt selektivt investera i företag när rätt affärsmöjligheter uppstår för att uppnå riskspridning. Mervärde skapas genom aktivt och ansvarsfullt utövande av ägarrollen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

> 15%

Avkastning på koncernens eget kapital uppgick 2019 till drygt 24 procent. Den genomsnittliga avkastningen de senaste fem åren har uppgått till drygt 34 procent, vilket vida överstiger den årliga målsättningen om 15 procent.

Under de senaste fem åren har eget kapital, exklusive minoritetens andel, i genomsnitt vuxit med 30 procent per år.

Vid utgången av 2019 uppgick den synliga soliditeten till 34,4 procent. I genomsnitt de fem senaste åren har den synliga soliditeten uppgått till 37,6 procent.

SYNLIG SOLIDITET

> 30%



INVESTERINGSSTRATEGI HOLMSTRÖM FASTIGHETER

Direktinvesteringar i fastigheter:

- Huvudsakligen bostadsfastigheter
- Närvaro på fåtal marknader för effektiv förvaltning och rätt marknadskompetens
- Köp och försäljning föregås av analys där risker vägs mot fastigheternas utvecklingsmöjligheter

Övriga fastighetsinvesteringar:

- Investeringsintervall ska normalt vara 50-250 miljoner kronor
- Aktivt ägande och långsiktighet



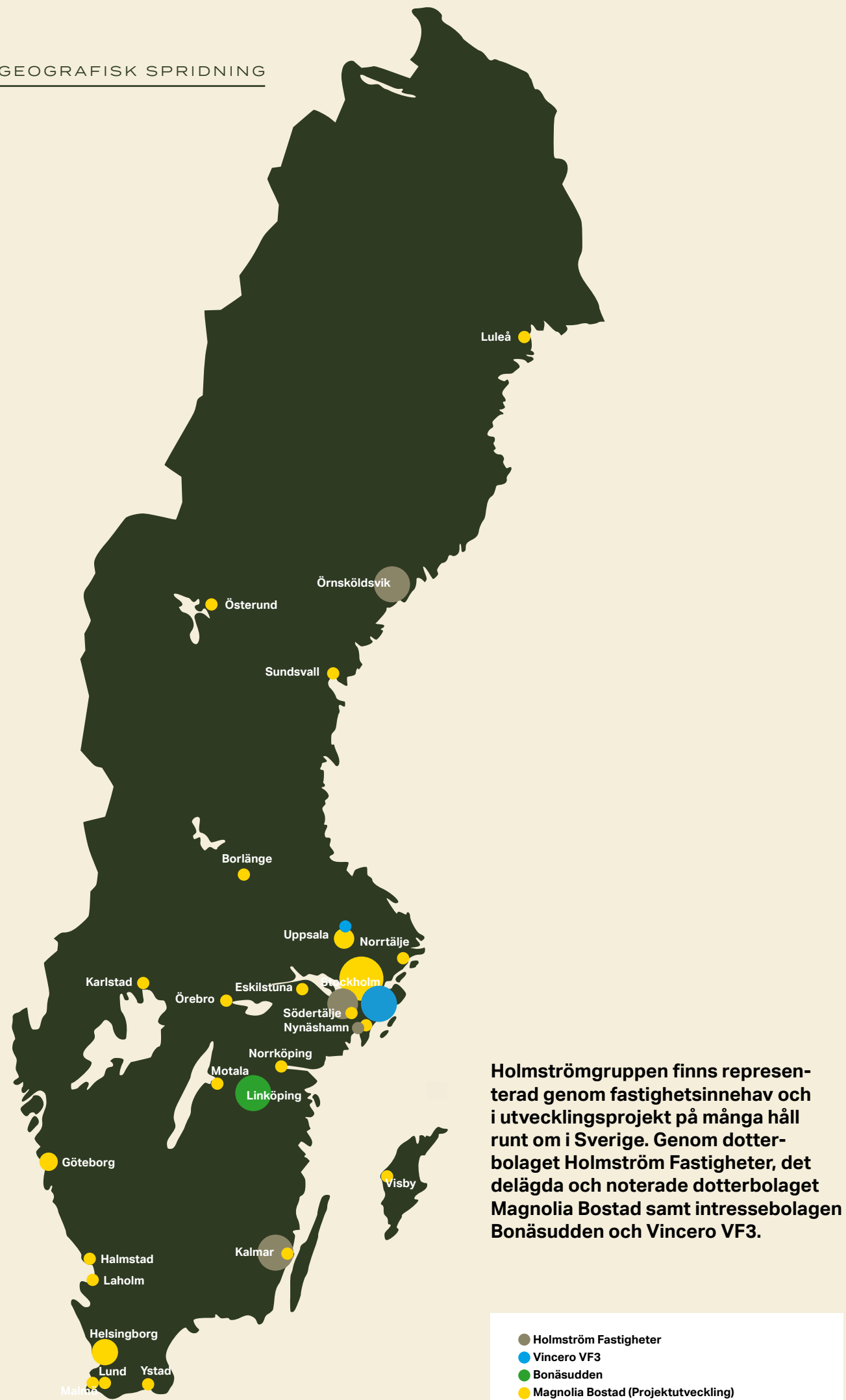
INVESTERINGSSTRATEGI PROJEKTUTVECKLING

- Fastigheter utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper.
- Projekt utvecklas även för egen förvaltning i syfte att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt.
- Samarbeten med starka och långsiktiga partners.



INVESTERINGSSTRATEGI HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

- Investeringsintervall ska normalt vara 25-75 miljoner kronor
- Investeringar får gärna ske i tillväxtföretag, men inte i förhoppningsföretag
- Årligen genomförs en prövning av om investeringen uppfyller Holmströmgruppens krav på avkastning



HOLMSTRÖM FASTIGHETER



Under året genomfördes ett strategiskt arbete för att skapa rätt förutsättningar för fler fastighetsförvärv. Detta har medfört att vi har kunnat öka förvaltningen med cirka 25 000 kvm efter förvärv om cirka 500 MSEK. Vi har även utökat vår externa förvaltning med cirka 14 000 kvm bestående av 300 bostäder.

– MARIJA NIKOLIC
FASTIGHETSCHEF HOLMSTRÖMGRUPPEN

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Holmströmgruppens förvaltningsportfölj omfattar idag 154 509 kvm och förvaltningsverksamheten bedrivs i det helägda dotterbolaget Holmström Fastigheter.

Fastighetsverksamheten drivs med betoning på att leverera en aktiv förvaltning med utmärkt service för hållbara och bekväma bostäder. Holmström Fastigheter arbetar med ett långsiktigt fokus med målet att förvalta fastigheten under många generationer.

Under 2019 genomfördes ett strategiskt arbete för att skapa rätt förutsättningar för nya fastighetsförvärv. De genomförda förändringarna i digitalisering och effektivisering medförde att Holmström Fastigheter på ett smidigt sätt kunde implemente-

ra förvaltningen av nya förvärv omfattande cirka 25 000 kvm, en investering om cirka 500 MSEK. Investeringen medförde en ökning av beståndet i Kalmar från 201 till 485 lägenheter samt tillkommande omsorgsboenden och förskolor.

Under året utökades även den externa förvaltningen med 300 bostäder, cirka 14 000 kvm, inklusive etablering på en ny ort, Visby. Fem nya medarbetare rekryterades, varav tre till nya tjänster inom bolaget. Ett nytt områdeskontor i centrala Kalmar invigdes.

Hållbarhet och energibesparing är en viktig del i Holmström Fastigheters arbete. I syfte att optimera fastigheternas energianvändning och samtidigt sänka fastigheternas driftskostnader investerar bolaget kontinuerligt i olika energisparprojekt.

Läs mer om gruppens fastighetsförvaltning på kommande sidor.

Holmström Fastigheter inrymmer även gruppens innehav av direktägda fastigheter och övriga fastighetsinvesteringar.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

Holmström Fastigheters egna fastighetsportfölj omfattar 52 fastigheter. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Storstockholm, Kalmar och Örnköldsvik och omfattar cirka 86 235 kvm, varav cirka 77 procent bostäder och 23 procent lokaler och samhällsfastigheter.

ÖVRIGA FASTIGHETSINNEHAV

Vincero VF3

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero VF3 som äger och förvaltar 23 kommersiella fastigheter omfattande cirka 58 500 kvm



med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala. Läs mer om Vincero VF3 på sidorna 32 och 33.

Bonäsudden

Holmström Fastigheter äger även cirka 29 procent av Bonäsudden som äger 20 fastigheter i Linköping med omnejd. Beståndet, som förvaltas av Holmström Fastigheter, omfattar drygt 35 700 kvm. Bonäsudden är noterat på NASDAQ OMX First North. Läs mer om Bonäsudden på sidorna 34 och 35.

Magnolia Bostad

Utöver de två ovan nämnda innehaven äger Holmströmgruppen 56 procent i Magnolia Bostad som äger en förvaltningsfastighet i Nacka och en i Visby, omfattande cirka 10 200 kvm. Magnolia Bostad beslutade i slutet av 2018 att utveckla en del av sin projektportfölj som fastigheter för egen förvaltning. Vid årsskiftet pågick byggnation av sju utvecklingsprojekt i egen regi eller i joint venture-bolag som bildats med kapitalstarka partners. Totalt kommer dessa projekt vid färdigställande att omfatta cirka 83 250 kvm. Ytterligare två utvecklingsprojekt som ännu ej produktionsstartats återfinns i projektportföljen. Vid färdigställande bedöms dessa omfatta cirka 134 000 kvm.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, GEOGRAFISK FÖRDELNING KVM

ÖVRIGA ORTER
14 047 (9%)

ÖRNKÖLDSVIK
22 945 (15%)

STORSTOCKHOLM
30 221 (20%)

STOCKHOLM
11 319 (7%)

KALMAR
40 261
(26%)

LINKÖPING
35 716 (23%)

154 509

(2018: 126 943)

STOCKHOLM



Holmströmgruppen förvaltar åtta fastigheter i Stockholms kommun, varav sex ägs av Holmströmgruppen och två ägs av Fredrik Holmström privat. Fastigheterna omfattar totalt 11 319 kvm fördelat på 121 bostäder och 17 lokaler.

Holmströmgruppens fastigheter består av totalt 9 318 kvm, varav 77 procent utgörs av bostäder.

Fastigheterna på Skeppargatan 13 och Danderydsgatan 17, som ägs av Fredrik Holmström, omfattar totalt 2 001 kvm, varav 65 procent utgörs av bostäder.

FAKTA STOCKHOLM

Stockholms folkmängd ökade under 2019 med 11 919 till 974 073 personer.

Av befolkningen bor cirka 15 procent i småhus och 85 procent i lägenheter. Stockholms stad hade i slutet av 2019 totalt 440 283 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 53 procent är bostadsrätter eller äganderätter och 47 procent hyresrätter. Allmännyttan äger cirka 17 procent av hyreslägenheterna, vilket är en kraftig minskning på senare år till följd av ombildningar till bostadsrätter. 1990 ägdes cirka 30 procent av stadens hyreslägenheter av allmännyttan.



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, STOCKHOLM KVM

LOKALER
2 891 KVM

BOSTÄDER
8 428 KVM

TOTAL YTA I STOCKHOLM
(8 FASTIGHETER), KVM

11 319

STORSTOCKHOLM



Holmströmgruppens fastighet i Nynäshamn omfattar totalt 9 464 kvm och är centralt belägen cirka 200 meter från järnvägsstationen. Omgivande bebyggelse utgörs främst av bostäder med butiker i bottenplan. Läget är mycket bra för bostadsändamål och även attraktivt för kontors- och butiksanvändning. På fastigheten finns totalt sex byggnader uppförda i 3-4 våningar, vilka tillsammans utgör ett helt kvarter. Totalt omfattar fastigheterna 81 lägenheter och 25 lokaler.

Fastigheten Berga 10:6 är belägen i närheten av Åkersberga centrum, Österåker kommun. Fastigheten som uppfördes 1991 har 41 lägenheter och åtta lokaler. Totalt omfattar fastigheten 5 294 kvm.

I Orminge återfinns fastigheten Orminge 52:1 som består av 20 lokaler fördelat på 6 342 kvm.

Holmströmgruppen förvaltar även fastigheten Skogskarlen 3, belägen i Solna kommun och bestående av 17 lokaler om totalt 9 121 kvm.



FAKTA STORSTOCKHOLM

Närmare 2,4 miljoner människor bor i Stockholmsregionen. Av Stockholms läns cirka 1 100 000 bostäder är 23 procent äganderätter, 35 procent hyresrätter och 42 procent bostadsrätter. Fördelningen mellan upplåtelseformerna skiljer sig markant mellan länets kommuner. Trenden är att andelen hyresrätter minskar.

Enligt Svenskt Näringsliv återfinns åtta av de tio Sveriges snabbast växande kommuner i Storstockholm. I stort sett alla kommuner i Stockholms län uppger att det är brist på bostäder. Störst är bristen på hyresrätter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, STORSTOCKHOLM KVM

LOKALER
20 668 KVM

BOSTÄDER
9 553 KVM

TOTAL YTA
I STORSTOCKHOLM
(4 FASTIGHETER), KVM
30 221

LINKÖPING



Holmströmgruppens förvaltar 20 fastigheter i Linköping, samtliga ägda av Bonäsudden. Fastigheterna omfattar totalt 35 716 kvm, fördelat på 314 bostäder med en yta om 21 984 kvm och 59 lokaler med en yta om 13 732 kvm. Därtill kommer 240 parkeringsplatser.

FAKTA LINKÖPING

Linköping är Sveriges femte största stad. Antalet invånare uppgick i slutet av december 2019 till 163 051 personer, vilket är en ökning med 2 017 jämfört med föregående år.

Av kommunens drygt 82 000 bostäder är 48 300 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 68 procent är hyresrätter och 32 procent är bostadsrätter.



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, LINKÖPING

KVM

LOKALER
13 732 KVM

BOSTÄDER
21 984 KVM

TOTAL YTA I LINKÖPING
(19 FASTIGHETER), KVM

35 716

KALMAR



Holmströmgruppen förvärvade 2017 tre fastigheter i Kalmar län (Nybro kommun). Under 2019 förvärvades ytterligare 21 fastigheter i Kalmar kommun.

Fastigheterna omfattar totalt 40 261 kvm, fördelat på 458 bostäder med yta om 33 015 kvm och 39 lokaler med yta om 7 246 kvm. Därtill kommer 439 parkeringsplatser.



FAKTA KALMAR

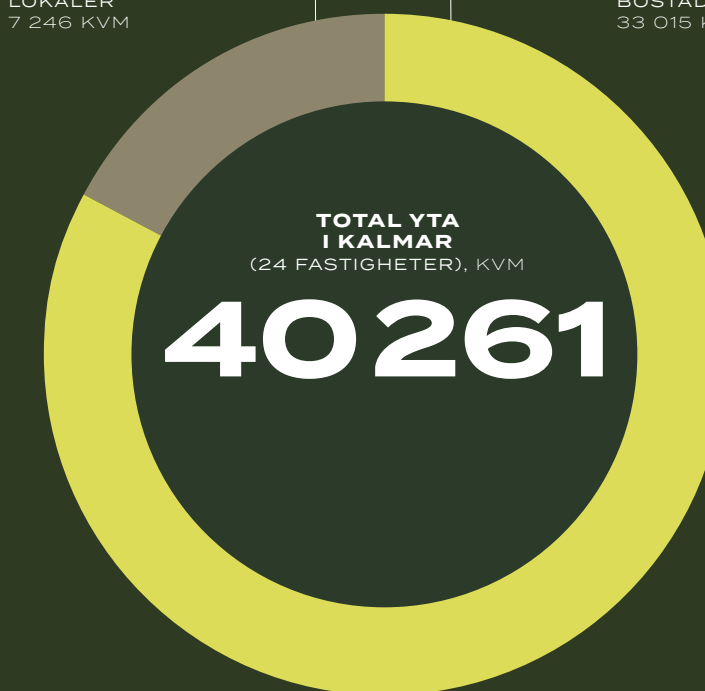
Antalet invånare i Kalmar uppgick i slutet av december 2019 till 69 467 personer, vilket är en ökning med knappt 1 000 personer jämfört med föregående år.

Av kommunens cirka 36 000 bostäder är 18 100 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 62 procent är hyresrätter och 38 procent är bostadsrätter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KALMAR

KVM
LOKALER
7 246 KVM

BOSTÄDER
33 015 KVM



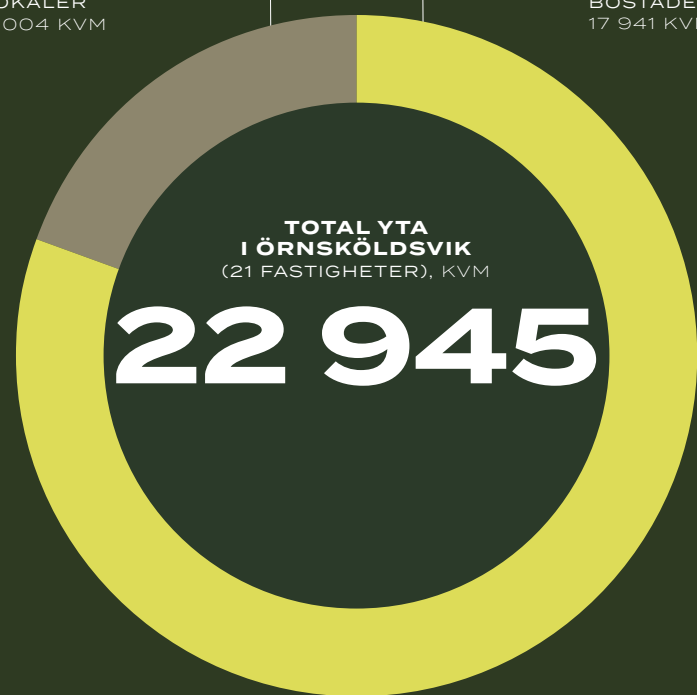


ÖRNSKÖLDSVIK

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, ÖRNSKÖLDSVIK
KVM

LOKALER
5 004 KVM

BOSTÄDER
17 941 KVM



Holmströmgruppen förvaltar 21 fastigheter i Örnköldsvik, varav 20 ägs av det delägda dotterbolaget Pelle Holmström Fastigheter KB.

Fastigheterna omfattar totalt 22 945 kvm, fördelat på 261 lägenheter med yta om 17 941 kvm och 35 lokaler med yta om 5 004 kvm. Därtill kommer 266 parkeringsplatser.

FAKTA ÖRNSKÖLDSVIK

Örnköldsvik ligger i Västernorrlands län. Antalet invånare i kommunen uppgick vid slutet av december 2019 till 55 998 personer.

Av kommunens drygt 28 000 bostäder är cirka 10 000 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 74 procent är hyresrätter och 27 procent är bostadsrätter.

VISBY

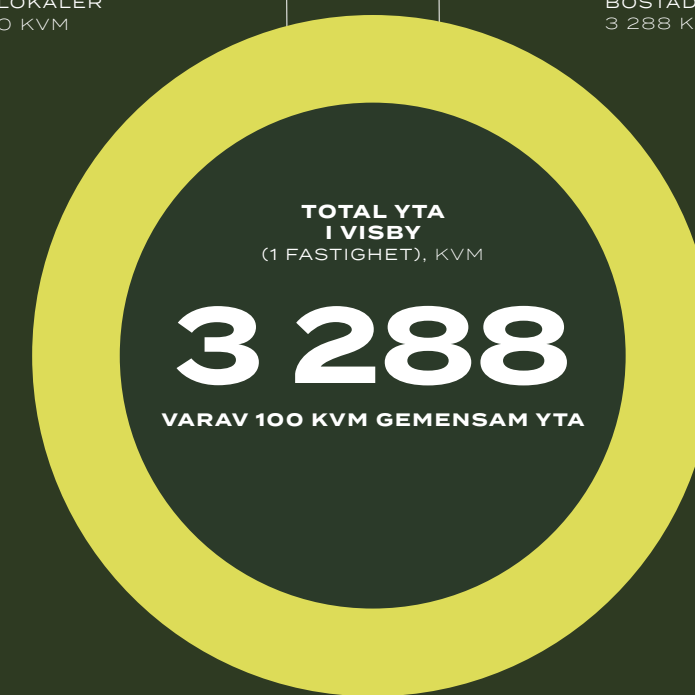


Holmströmgruppen förvaltar en fastighet i centrala Visby. Fastigheten, som ägs av Magnolia Bostad, omfattar totalt 3 288 kvm och inrymmer trygghetsboendet Adjutanten med 68 lägenheter. Boendeformen trygghetsboende syftar till att tillgodose äldres behov av trygga boenden med tillgång till viss service. Till fastigheten hör även 43 parkeringsplatser.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VISBY
KVM

LOKALER
0 KVM

BOSTÄDER
3 288 KVM



FAKTA VISBY

Visby är centralort i Gotlands kommun. Antalet invånare i kommunen uppgick vid slutet av december 2019 till 55 998 personer.

Av kommunens cirka 29 100 bostäder är 9 700 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 53 procent är hyresrätter och 47 procent är bostadsrätter.

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

FASTIGHETSBECKENING	HOLMSTRÖM- GRUPPENS ÄGARANDEL	ADRESS	BYGGNADSÅR	ANTAL	BOSTÄDER		LOKALER		GARAGE/ P-PLATSER ANTAL	TOTAL YTA ¹⁾
					YTA, KVM	ANTAL	YTA, KVM	ANTAL		
STOCKHOLM										
Autopiloten 5	100%	Tätorpsvägen 19	1989	11	933	1	125	0		1 058
Autopiloten 9	100%	Tätorpsvägen 5	1989	11	933	1	125	0		1 058
Fajansen 11	100%	Norrbackagatan 28	1929	26	1 468	1	11	0		1 479
Kyrkogården 12	0%	Skeppargatan 13	1929	9	749	5	707	0		1 456
Näktergalen 30	0%	Danderydsgatan 17	1923	1	545	0	0	0		545
Smältan 2	100%	Karlbergsvägen 65	1929	38	2 295	3	115	4		2 410
Terrakottan 4	100%	Birkagatan 3	1929	25	1 505	2	55	0		1 560
Timmermannen 32	100%	Åsögatan 142	1929	0	0	4	1 753	0		1 753
Summa				121	8 428	17	2 891	4		11 319
STORSTOCKHOLM										
Berga 10:6	100%	Storängsvägen 16 B	1991	41	3 211	8	2 083	48		5 294
Orminge 52:1	56%	Ormingeplan 2-4 KB	1972	0	0	20	6 342	0		6 342
Postmästaren 2	100%	Florav, Fredsg, Centralg m fl	1929-1990	81	6 342	25	3 122	74		9 464
Skogskarlen 3	0%	Pipers väg 2	1929-1971	0	0	17	9 121	13		9 121
Summa				122	9 553	70	20 668	135		30 221
UPPSALA										
Kungsängen 29:2	56%	Kungsgatan 68	1975	0	0	1	4 157	0		4 157
Summa						1	4 157			4 157
KALMAR										
Bjälklaget 11	90%	Siriusplan 25-85	1993	30	2 500	0	0	37		2 500
Bläcks vampen 5	90%	Ljungs väg 14A-D	1988	16	1 088	0	0	20		1 088
Bofinken 8	90%	Smålandsgatan 3/Unionsgatan 7	1929	12	1 214	2	217	1		1 431
Dampehammar 1:72 (omsorgsboende)	90%	Östra Dampegatan 5, 7, 9, 11	1988	2	108	2	188	5		296
Dampehammar 1:74 (omsorgsboende)	90%	Östra Dampegatan jämna nr. 10-32/ Enlinden 1, 5	1971-1988	18	942	4	2 694	10		3 636
Domherren 19	90%	Esplanaden 16 A-B	1944	18	1 103	1	128	12		1 231
Duvan 7	90%	Esplanaden 21 A-C	1929	13	1 186	5	351	1		1 537
Eleven 2	90%	Hanes Väg 1	2015	0	0	1	1 260	49		1 260
Focken 7	90%	Grippgatan 9	1987	4	401	2	65	1		466
Fältskären 6	90%	Kaggensgatan 1	1929	9	751	2	455	0		1 206
Galjonen 9	90%	Grippgatan 13	1936	6	464	1	7	1		471
Harby 1:183	90%	Ester Bagarskavägen 7-15	2014	11	655	1	193	23		848
Hjässan 1	90%	Algatan 49-63	1967	56	4 201	12	257	53		4 458
Jasminen 5	90%	Fornandergatan 6	1934	7	354	0	0	4		354
Lagerträdet 5	90%	Stensögatan 22/Ståthållarevägen 12	1934	12	669	0	0	0		669
Manteln 1	90%	Platåvägen 9-35	1969-2003	100	7 297	0	149	130		7 446
Pergolan 1	90%	Furuvägen 11	2013	0	0	1	448	6		448
Plommonträdet 7	90%	Råddegatan 4	1929	18	1 266	0	0	6		1 266
Simpan 19	90%	Domaregatan 8 A-B	1946	18	1 026	1	49	2		1 075
Sälgen 1	90%	Kylegatan 1 A-B/Okegatan 13	1929	11	819	2	126	1		945
Terrassen 2	90%	Granvägen 12	2014	8	400	0	0	6		400
Väpnaren 1	90%	Kungshallsvägen 3-15	1968	45	3 527			40		3 527
Åby 24:1	90%	Åbygatan jämna nr. 12-52	1985	20	1 384	2	659	21		2 043
Åby-Slät 1:82	90%	Stråkvägen 6, 8, 10	1966	24	1 660	0	0	10		1 660
Summa				458	33 015	39	7 246	439		40 261
VISBY										
Adjutanten 2 AB	56%	Greta Arvidssons gata 6-8	2017	68	3 288	0	0	43		3 288
Summa				68	3 288	0	0			3 288
HELSINGBORG										
Filborna 28:4	56%	Mejerigatan 5	1960-1982			1	6 493	0		6 493
Summa						1	6 493			6 493

¹⁾ Uthyrningsbar garageyta och förrådsyta är inkluderade i ytan för lokaler.

FASTIGHETSBECKNING	HOLMSTRÖM-GRUPPENS ÄGARANDEL	ADRESS	BYGGNADSÅR	BOSTÄDER		LOKALER		GARAGE/P-PLATSER ANTAL	TOTAL YTA ¹⁾
				ANTAL	YTA, KVM	ANTAL	YTA, KVM		
MALMÖ									
Falsterbo 6:2	56%	Falsterbovägen 91				1	109	0	109
Summa						1	109		109
ÖRNSKÖLDSVIK									
Dublin 1	60%	Nygatan 21/Fabriksgatan	1958	14	985	6	895	7	1 880
England 13	60%	Rådhusgatan 8 m fl.	1939	4	317	0	0	7	317
Husum 1:113	60%	Bruksvägen 185-189 m fl.	1965	31	1 819	8	2 646	38	4 465
Husum 1:189	60%	Obebyggd tomt Solbacksv 17						33	0
Husum 1:190	60%	Solbacksvägen 16-36	1979	56	4 527	6	76	39	4 603
Husum 1:217	60%	Nybovägen 2-4	1989	16	1 110	0	0	14	1 110
Irland 2	60%	Vegagatan 13	1962	17	1 236	0	0	16	1 236
Irland 5	0%	Viktoriaesplanaden 14	1929	11	889	3	158	21	1 047
Järved 1:243	60%	Järvedsvägen 42 B-C	1970	17	560	0	0	11	560
Järved 2:77	60%	Bryggeriv 2-4/Kolarv 2	1991	12	784	0	0	0	784
Kilen 3	60%	Självedsgatan 7	1937	8	416	0	0	7	416
Konstantinopel 4	60%	Nygatan 5/Trädgårdsg 5	1974	15	812	5	615	14	1 427
Kroksta 6:70	60%	Krokstavägen 1	1954	6	434	0	0	7	434
Liljan 10	60%	Frejgatan 6	1964	6	429	0	0	5	429
Nederön 1:63	60%	Bonäsvägen 19 A-B	1989	9	599	0	0	9	599
Norrlungångar 2:201	60%	Mejerivägen 3	1958	6	420	0	0	8	420
Norrlungångar 2:237	60%	Mejerivägen 1	1961	6	420	0	0	8	420
Ryssland 4	60%	Vegagatan 22	1920	1	195	0	160	2	355
Tigern 7	60%	Ångermalandsgatan 6	1990	8	623	0	0	0	623
Turkiet 7	60%	Nygatan 14	1940	6	550	7	454	8	1 004
Utsikten 18	60%	Självedsgatan 26	1973	12	816	0	0	12	816
Summa				261	17 941	35	5 004	266	22 945
LINKÖPING									
Akvarellen 3	29%	Hunnebergsgatan 31	1941	13	420	0	0	11	420
Akvarellen 4	29%	Hunnebergsgatan 32-33	1941	8	534	0	39		573
Amor 4	29%	Gustav Adolfsgatan 13, Kettilsgratan 1	1929	15	1 537	5	116	15	1 653
Amor 5	29%	Gustav Adolfsgatan 11	1929	10	1 215	3	235	8	1 450
Apeln 9	29%	Vasavägen 45	1942	9	753	0	0	5	753
Bankeberg 5:41	29%	Barrskogsvägen 16	1954			2	1 654	0	1 654
Bankeberg 9:10	29%	Vikingagatan 12	1952	4	270	0	0	6	270
Bankeberg 9:14	29%	Fållåsvägen 5	1954	4	226	5	557	16	783
Bonäsuddden 1:16	29%	Sågvägen 4-10	1979	18	1 189	3	815	16	2 004
Brokind 1:217	29%	Vinkelvägen 29-47, 69-79	1981-1990	17	1 292	0	484	20	1 776
Egypten 10	29%	Nygatan 54	1954	21	1 356	0	0	0	1 356
Guldfågeln 1	29%	Skäggetorps Centrum 2-6	1979	56	3 920	9	3 433	22	7 353
Idéflödet 3	29%	Teknikringen 18	2015	0	0	2	280	6	280
Ingebo 3:48	29%	Sofielundsvägen 23-29	1983	10	760	0	0	0	760
Malfors 4:44	29%	Norra Cloettavägen 17, Evastigen 9	1952	39	2 410	26	4 218	45	6 628
Nykil 2:3	29%	Törnastigen/Vättersvägen	1964-1990	35	2 012	3	1 190	6	3 202
Olofstorp 1:86	29%	Olofstorpsvägen 2-20	1970	10	678	0	0	15	678
Olofstorp 1:88	29%	Fridhemsvägen 18-30	1991	17	1 283	1	487	15	1 770
Svinstad 3:70	29%	Linvägen 2-18	1970	9	525	0	0	9	525
Svinstad 3:75	29%	Svinstadsvägen 32-68	1970	19	1 604	0	224	25	1 828
Summa				314	21 984	59	13 732	240	35 816
TOTALT				1 344	94 109	223	60 300	1 084	154 509

¹⁾ Uthyrningsbar garageyta och förrådsyta är inkluderade i ytan för lokaler.

VINCERO VF3



Bolagets fastigheter har i stort utvecklats väldigt positivt under 2019. Det som kanske utmärker sig mest är värdet och volymen av byggrättsportföljen.

– ROBIN RUTILI, VD

Robin Rutili, VD för Vincero AB.

FASTIGHETSPORTFÖLJ 2019-12-31

Område	Fastighetsbeteckning	LOA/BOA (kvm)	Tomtare (kvm)
Huddinge, Södalen	Hantverket 5	1 205	2 575
Huddinge, Södalen	Hantverket 6	1 379	2 629
Huddinge, Södalen	Hantverket 11	2 214	3 502
Huddinge, Södalen	Verkstaden 15	570	1 401
Huddinge, Södalen	Verkstaden 23	1 400	1 374
Huddinge, Södalen	Förrådet 6	675	1 014
Huddinge, Södalen	Tonfiskan 5	1 482	4 487
Huddinge, Södalen	Hantverket 3	826	3 321
Huddinge, Södalen	Hantverket 14	430	588
Huddinge, Södalen	Hantverket 15	420	966
Huddinge, Södalen	Verkstaden 25	5 400	8 188
Huddinge, Södalen	Verkstaden 24	3 215	4 719
Huddinge, Södalen	Hantverket 10	1 985	2 015
Huddinge, Södalen	Hantverket 13	2 685	4 039
Huddinge, Södalen	Tonfiskan 8	3 162	5 846
Järfälla, Veddesta	Veddesta 1:12	2 528	4 075
Stockholm, Aspudden	Provröret 9	2 725	1 232
Stockholm, Aspudden	Provröret 15	10 176	3 861
Stockholm, Spånga	Mandelblomman 9	1 815	3 894
Täby, Åkerby	Fuxen 3	4 382	6 255
Uppsala	Kvarngärdet 63:2-4, S:8	5 019	9 152
Uppsala	Fjärdingen 27:5	1 304	2 425
Uppsala	Fjärdingen 27:6	3 534	2 713
Summa		58 531	80 271

Vincero VF3 äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala. Fokus är att skapa rätt förutsättningar för hyresgästernas verksamhet och därigenom över tid öka avkastningen.

Under det första verksamhetsåret, 2016, förvärvade bolaget 16 kommersiella fastigheter i Stockholm och Uppsala. Under 2017 utökades beståndet till att den 31 december omfatta cirka 38 000 kvm och 2018 tillkom ytterligare cirka 15 700 kvm. Under 2019 förvärvade bolaget ytterligare två fastigheter, i Uppsala, omfattande cirka 5 000 kvm. Beståndet omfattade per den 31 december 2019 23 fastigheter omfattande 58 531 kvm.

Bolaget bygger inte upp en egen organisation utan säkerställer en kompetens inom såväl kommersiell som ekonomisk förvaltning genom managementavtal med Vincero AB som drivs av bröderna Robin och Andreas Rutili. Vincero AB och Holmströmgruppen äger vardera 50 procent av Vincero VF3. Bolaget har förutsättningar att fortsätta vara en aktiv köpare under de närmaste åren.



BONÄSUDDEN



Koncernens resultat och verksamhet har under 2019 utvecklats som förväntat och bedrivs med oförändrad inriktning med fullt uthyrda fastigheter. Bolaget har under året sålt fastigheten Amuletten 18 med ett realisationsresultat om 5,3 mkr.

– ÅSA OHLSTRÖM, VD

Åsa Ohlström, VD för Bonäsudden Holding.

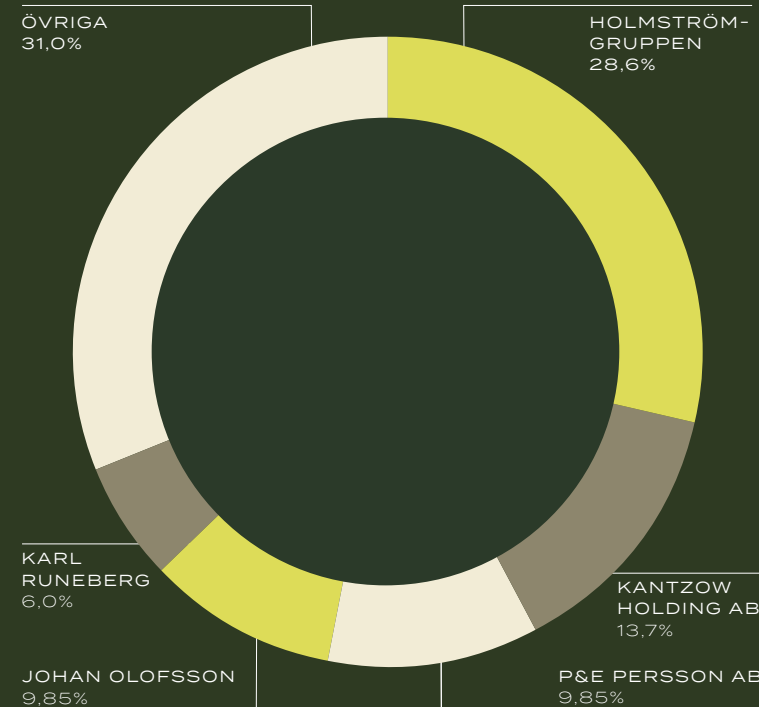
Bonäsudden Holding förvaltar genom dotterbolag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyreslokaler i Linköping med omnejd. Bolaget sålde under 2019 fastigheten Amuletten 18. Fastigheten värderades till 12 800 tkr vid värderingen 31 december 2018 och såldes för 19 000 tkr efter avdrag för latent skatt och med ett realisationsresultat om 5 308 tkr.

Bonäsuddens fastigheter omfattar cirka 35 700 kvm och är i allt väsentligt fullt uthyrda. Hyresintäkterna om cirka SEK 41 miljoner fördelar sig med 37 procent på hyresgäster inom offentlig service och cirka 55 procent från 314 hyresrättslägenheter. Av lägenheterna är 64 procent en- och tvårumslägenheter. Resterande intäkter kommer från kontor, butiker, förråd och parkering. Under 2018 tog Holmströmgruppen över uppdraget att förvalta Bonäsuddens fastigheter.



Bonäsudden Holding AB är noterat på Nasdaq OMX First North sedan juli 2015. Holmströmgruppen har varit i ägare i Bonäsudden sedan 2017 och är största ägare i bolaget. Under 2019 utökades innehavet från cirka 25 procent till att omfatta cirka 29 procent av aktierna.

BONÄSUDDENS STÖRSTA AKTIEÄGARE PROCENT, CIRKA



FASTIGHETSPORTFÖLJ

Område	Fastigheter, st	Lgh, st	Lokaler, st	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Totalt, kvm ¹⁾	Garage/Parkering
Bestorp	1	18	3	1 189	815	2 004	16
Brokind	1	17	0	1 292	484	1 776	20
Linghem	2	27	1	1 961	487	2 448	30
Linköping	11	170	19	12 624	4 327	16 951	101
Ljungsbro	1	39	26	2 410	4 218	6 628	45
Nykil	1	35	3	2 012	1 190	3 202	6
Vikingstad	3	8	7	496	2 211	2 707	22
Summa	20	314	59	21 984	13 732	35 716	240

¹⁾ Uthyrningsbar garageyta och förrådsyta är inkluderade i ytan för lokaler.

PROJEKT- UTVECKLING



Utmärkande för 2019 var den snabba tillväxten när det gäller antalet hyresfastigheter som vi utvecklar för egen förvaltning. Mycket positivt var också det stora antalet produktionsstarter under året.

– FREDRIK LIDJAN,
VD MAGNOLIA BOSTAD

MAGNOLIA BOSTAD

Holmströmgruppen bedriver fastighetsutveckling genom dotterbolaget Magnolia Bostad vars aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Holmströmgruppens ägarandel uppgick vid utgången av 2019 till 56 procent. Bolagets målsättning är att etableras som Sveriges ledande bostadsutvecklare.

MAGNOLIA

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som verkar i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Bolaget utvecklar hyresrätter, bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell – som enskilda projekt eller som en del av större projekt när helt nya stadsdelar ska utvecklas.

Bostäderna utvecklas främst från grunden på obebyggda fastigheter, men även genom ombyggnation på bebyggda fastigheter. Magnolia Bostads målsättning är att skapa högsta möjliga värde i alla led i förädlingsprocessen från fastighetsförvärv, finansiering, konceptutveckling till försäljning och byggnation av bostäder.

Magolia Bostads verksamhet är spridd över hela Sverige – från Ystad i söder till Luleå i norr – och bolaget har kontor på fyra orter i landet.

MARKNADEN

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät maj 2019 råder underskott på bostäder i 240 av Sveriges 290 kommuner. 94 procent av befolkningen bor i en kommun med underskott på bostäder. Underskottet är störst på centralorterna. Det råder främst brist på hyresrätter, företrädesvis tvåor och treor, men även på villor och bostadsrätter. Ungdomar

och nyanlända uppges vara de som påverkas kraftigast av bostadsbristen.

Intresset för att investera i fastigheter i Sverige har varit rekordstarkt under de senaste åren. 2019 uppgick transaktionsvolymen för fastigheter till 219 miljarder, vilket är den högsta notering som uppmätts. Transaktionsvolymen ökade 2019 med 57 miljarder kronor eller 35 procent jämfört med 2018 och var 16 miljarder högre än rekordnoteringen från 2016.

2019 I KORTHET

I slutet av 2018 beslutade bolaget att vidga sin affärsmodell till att även omfatta utveckling av fastigheter för egen förvaltning. Tanken med detta var att på sikt stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och att skapa en långsiktig värdetillväxt. Tillväxten gick sedan fort och vid årsskiftet 2019/2020 hade Magnolia Bostad 1 581 boenden för egen förvaltning under produktion och ytterligare 2 190 bedömda byggrätter för egen förvaltning som ännu inte var produktionsstartade.

Under året produktionsstartade Magnolia Bostad totalt 2 678 boenden, ett antal som ligger väl i nivå med bolagets målsättning. Bolaget har idag en av Sveriges största byggrättsportföljer – 18 037 byggrätter – främst för utveckling av hyresrätter. Utöver dessa innehöll portföljen vid årsskiftet även 9 284 boenden i produktion, boenden som kommer att stå klara för inflyttning under de kommande fyra åren.

VD OCH STYRELSE

Fredrik Lidjan är sedan 2015 VD. Styrelsen består av ordförande Fredrik Holmström, Viveka Ekberg, Jan Roxendal, Andreas Rutili, Risto Silander, Fredrik Tibell och Anna-Greta Sjöberg.

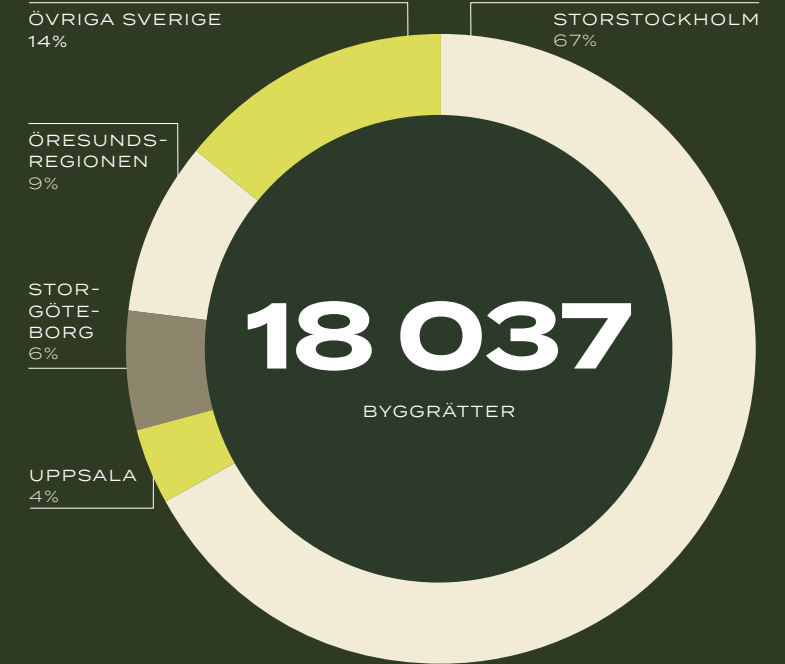


STRATEGI

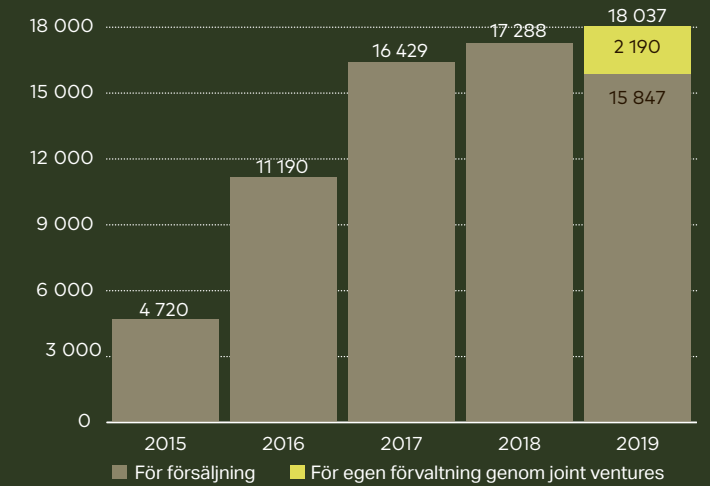
För att inom ramen för vår affärsidé nå våra mål har följande strategiska inriktning fastställts:

- Utveckling ska ske på orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.
- Fastigheter ska utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper.
- Projekt ska utvecklas även för egen förvaltning i syfte att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt.
- Produktionsstart ska ske i takt med att efterfrågan säkerställs.
- Samarbeten ska ske med långsiktiga partners.
- Balansräkningen ska utnyttjas effektivt, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.
- Vid försäljning av hyresrättsprojekt har bolaget som målsättning att, i samarbete med köparen, omvandla i genomsnitt cirka 25 procent av hyresrätterna till bostadsrätter.

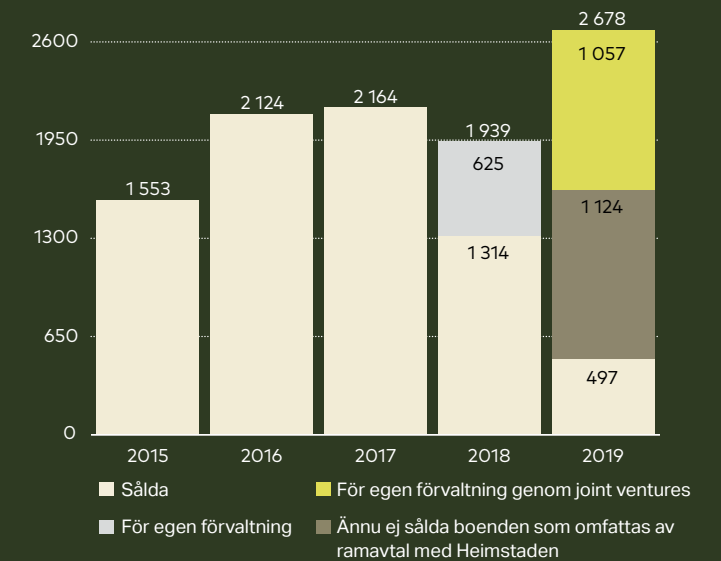
PROJEKTPORTFÖLJENS GEOGRAFISKA FÖRDELNING PROCENT, CIRKA



PROJEKTPORTFÖLJENS UTVECKLING, ANTAL BYGGRÄTTER



PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT, ANTAL BOENDEN



MAGNOLIA BOSTADS PROJEKT

Magnolia Bostad är verksamt från Ystad i söder till Luleå i norr. Majoriteten av bolagets projekt avyttras till kapitalstarka institutioner medan en mindre andel av byggrättsportföljen utvecklas för egen förvaltning.

Magnolia Bostad har en av Sveriges största byggrättsportföljer för utveckling av hyresrätter.

Bolaget utvecklar hyresrätter, samhällsfastigheter, hotell och bostadsrätter i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Boendena utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram. Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

Magnolia Bostad verkar i 37 av Sveriges kommuner och har lokalkontor på fyra orter i landet: Stockholm, Göteborg, Malmö och Norrköping. Tillsammans med utvalda partners skapar bolaget hållbara hem och bostadsområden där gemenskapen och samhället sätts i fokus.

Vid årsskiftet 2019/2020 hade bolaget 18 037 bedömda byggrätter i sin byggrättsportfölj och 9 284 boenden under produktion. Under 2019 färdigställdes sju projekt om sammanlagt 1 060 bostäder.

ANTAL BEDÖMDA BYGGRÄTTER
I PROJEKTPORTFÖLJEN

18 037

ANTAL BOENDEN I PRODUKTION

9 284

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOENDEN
UNDER 2019

1 060



ESKILSTUNA



KARLSTAD



MALMÖ



SUNDSVALL



UPPSALA



SÖDERTÄLJE



PROJEKT I URVAL



Senapsfabriken, Uppsala.

ETT NYTT BOSTADSOMRÅDE VÄXER FRAM I UPPSALA

Så sent som 2008 tillverkades det fortfarande senap i fabriken vid Kungsgatan i Uppsala. Idag är området under omvandling – gammal industri- mark blir till ett hållbart och modernt bostadsområde med attraktiva bostäder. Genom sitt centrala läge erbjuder Senapsfabriken de boende nära till allt.

Magnolia Bostad började arbeta med projektet 2013 och efter ett par år av utvecklingsarbete kunde spaden sättas i marken. 2018 påbörjades inflyttning och 2019 flyttade den sista hyresgästen in i den första etappen. Lägenheterna utgörs av

HYRESRÄTTER

Magnolia Bostads byggrättsportfölj består av över 18 000 bedömda byggrätter. Utöver dessa har vi drygt 9 000 boenden under produktion – ett exempel är Senapsfabriken i centrala Uppsala.

ytteffektiva en- och tvårumslägenheter samt ett mindre antal treor, alla med rymlig balkong eller uteplats. Husen byggs enligt miljöbyggnad Silver, har laddplatser för elbilar, individuell mätning av varmvattenförbrukning och fastighetsel via solceller på taken.

Projektets två första etapper består av cirka 1 100 hyresrättslägenheter och drygt tio lokaler.



Visionsbild. Vårby Udde, Huddinge.

NYA STADSDELAR

Utöver enskilda projekt utvecklar Magnolia Bostad även hela stadsdelar, vilket den nya stadsdelen Vårby Udde i Huddinge är ett exempel på.

EN NY STADSDEL TAR FORM I HUDDINGE

Magnolia Bostad planerar att på Vårby Udde i Huddinge utveckla cirka 1 800 boenden, förskolor, äldreboende, butiker, restaurang och hotell.

Arbetet med projektet har pågått sedan våren 2017 då Magnolia Bostad tecknade avtal med Spendrups om köp av den plats där Spendrups länge haft sin bryggeriverksamhet. Nu kommer ett av kommunens mest attraktiva lägen att omvandlas från industriområde till ny marin stadsdel. Bostäder, förskolor, äldreboende, butiker, restaurang och hotell planeras tillsammans med naturområden och en strandpromenad. Vårby Udde har goda kommunikationer med två tunnelbanestationer och den kommande Spårväg Syd som kommer att ha en station i närområdet.



Visionsbild. Vårby Udde, Huddinge.



Inflyttning påbörjades under sommaren 2019 i Magnolia Bostads bostadsrättsprojekt Lilium i Nyby, Uppsala.

BOSTADSRÄTTER

Bostadsrätter utgör ett viktigt komplement till Magnolia Bostads totala affär. Bolaget arbetar utifrån en strukturerad process där kunden alltid står i centrum.

BOSTADSRÄTTSFÖRSÄLJNING MED KUNDEN I CENTRUM

Även om hyresrätter utgör stommen i det Magnolia Bostad gör är bostadsrätter ett viktigt komplement. Många kommuner som planerar nya bostadsområden efterfrågar blandade uppläsningsformer och bolaget arbetar därför med både hyresrätts- och bostadsrättsprojekt.

Ett exempel är projektet Lilium i Nyby Uppsala. Här har Magnolia Bostad utöver 252 hyresrätter utvecklat 109 bostadsrätter bestående av välplanerade en- till fyrrummare. Inflyttning i de nya bostadsrätterna påbörjades under sommaren 2019.

Genom att alltid sträva efter att ge kunden rätt förväntningar, hålla sina löften, visa personligt engagemang och alltid ha kunden i fokus skapar Magnolia Bostad förutsättningar att nå sina mål. Bolaget arbetar därför aktivt med kunden i fokus genom hela sin process, från förvärv och produktutformning till försäljning, tillträde och eftermarknad. En strukturerad process för försäljning av bostadsrätter säkerställer att försäljningen hanteras på samma sätt i alla projekt. På så sätt uppfattas Magnolia Bostad som en trygg och seriös aktör, något som är en förutsättning för framgångsrik försäljning.

Bolaget månar om att kunden känner sig kontinuerligt informerad och trygg. Magnolia Bostads trygghetspaket minskar till exempel risken för dubbla boendekostnader om köparen har svårt att få sin gamla lägenhet såld.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Marknaden för samhällsfastigheter har de senaste åren vuxit kraftigt. Under 2019 har Magnolia Bostad ökat sitt fokus på utveckling av fastigheter för samhällsservice.

ÖKAT BEHOV AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER I SVERIGE

När ett nytt område ska utvecklas är det viktigt att utöver bostäder och kommersiella lokaler räkna med det ökade behovet samhällsfastigheter. En samhällsfastighet är en fastighet som till övervägande del brukas av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Magnolia Bostad utvecklar främst särskilt boende för äldre och andra former av anpassade boenden samt skolor och förskolor.

De senaste åren har marknaden för samhällsfastigheter ökat kraftigt. Detta beror till stor del på en total befolkningsökning i Sverige och en allt större andel äldre. Segmentet har därmed blivit en mycket attraktiv investering för institutionella investerare.



Visionsbild. Omsorgsboendet Norrsken i Östersund kommer att bjuda på utsikt över Storsjön.



I Halmstad pågår för närvarande bygget av ett hotell i anslutning till stadens nya resecentrum.

HOTELL

Hotell utvecklas som del av ett större projekt eller som enskilda projekt. Magnolia Bostad har produktionsstartat två hotell och har ett flertal under utveckling.

EN DEL I ETT STÖRRE PROJEKT ELLER ENSKILT PROJEKT

Hotellprojekt ingår ibland som en del av ett större stadsutvecklingsprojekt, som till exempel i projektet Värby Udde. Där utvecklar Magnolia Bostad en helt ny stadsdel i vilken ett hotell ingår. Andra hotell utvecklas som egna, fristående projekt – ett exempel på ett sådant och som idag är under byggnation är det hotell som uppförs i anslutning till Halmstads nya resecentrum.

Hotellet byggs i 14 våningar med cirka 240 hotellrum, restaurang, skybar, takterrass, gym, relaxavdelning och parkeringsgarage. Det ligger vid Halmstads nya viktiga entréplats, det nya resecentret och det nya stadsdelstorget. Hotellet har förvärvat av Alecta och kommer att ingå i ProfilHotels utbud av hotell i Sverige. Det byggs av Serneke och beräknas stå klart vid årsskiftet 2020/2021.

PROJEKT-PORTFÖLJ

PROJEKT UNDER PRODUKTION – SÅLDA ELLER UNDER FÖRSÄLJNING

Antal sålda boenden under produktion är det bedömda antalet boenden vid den tidpunkt då produktionsstart sker.

Informationen avser samtliga boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent om annat ej anges.

Projekt	Område, kommun	Kategori	Sålda boenden	BOA/LOA/BRA (kvm)	Ej sålda boenden	Produktionsstart	Köpare	Totalentreprenör
Slipen	Kanikenäsholmen, Karlstad	HR	216	12 300		2015	Slättö	Consto
Nyby Lilium, etapp 1	Nyby, Uppsala	HR	300	14 000		2015	SEB Domestica II	Serneke
Maria Mosaik	Mariastaden, Helsingborg	HR	345	16 000		2016	SPP Fastigheter	Veidekke
Sländan, etapp 1	Centrala Södertälje	HR	441	19 000		2016	SPP Fastigheter	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 1 ¹⁾	Centrala Uppsala	HR	455	19 400		2016	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Åby Ångar, Vallentuna	HR	155	6 150		2016	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Åby Ångar, Vallentuna	HR	160	5 950		2016	SEB Domestica II	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Norr Munktelstaden, Eskilstuna	HR	262	13 900		2016	Slättö	Consto
Segelflygaren	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	210	10 000		2016	Slättö	Consto
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹⁾	Centrala Uppsala	HR	325	13 100		2017	Slättö	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹⁾	Centrala Uppsala	HR	325	13 900		2017	Heimstaden Bostad	NCC
Sländan, etapp 2	Centrala Södertälje	HR	136	5 300		2017	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Nynäshamn	HR	220	10 500		2017	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Nynäshamn	HR	236	11 600		2017	SEB Domestica IV	Consto
Hyllie Gärdet ²⁾	Hyllie, Malmö	HR	427	21 000		2017	Slättö	ED Bygg
Hotell Brunnsnäs ³⁾	Brunnsnäs, Lund	H	251	8 900		2017	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum ³⁾	Centrala Halmstad	H	244	9 500		2017	Alecta	Serneke
Visborg ²⁾	Visborg, Visby	SHF	58	3 950		2018	Northern Horizon	PEAB
Fasanen	Arlöv, Burlöv	HR	275	12 675		2018	Heimstaden Bostad	Serneke
Allarp Laholm ⁴⁾	Allarp, Helsingborg	SHF	54	3 850		2018	Northern Horizon	Consto
Brogårdstaden ²⁾	Bro, Upplands-Bro	HR	658	31 000		2018	Slättö	Consto
Ophelias Brygga	Oceanhamnen, Helsingborg	BR	103	7 500	21	2018	Brf	Serneke
Nämndemansgatan ²⁾	Centrala Motala	SHF	54	4 400		2018	M&G	Gärahovs Bygg
Nyponrosen 5 ⁴⁾	Rosengården, Helsingborg	HR, SHF	125	8 360		2018	Northern Horizon	Veidekke
Piccolo ²⁾	Centrala Halmstad	BR	19	1 860	7	2018	Brf	Serneke
Lilium, etapp 2	Nyby, Uppsala	BR	109	5 200		2019	BRF	Serneke
Norrtälje Hamn	Norrtälje Hamn, Norrtälje	HR, SHF	167	9 500		2019	Heba	Credentia
Ferdinand ²⁾	Spånga, Stockholm	HR, SHF	221	15 400		2019	Heimstaden Bostad	Consto
Björkalund ²⁾	Björkalund, Norrköping	HR		5 100	116 ⁵⁾	2019	Heimstaden	Derome
Edvinshem ²⁾	Edvinshem, Ystad	HR		13 730	225 ⁵⁾	2019	Heimstaden	Derome
Slipen	Södra Råbylund, Lund	HR		34 000	783 ⁵⁾	2019	Heimstaden	Serneke
			6 551	367 025	1 152			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3 procent.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 procent.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 procent.

⁴⁾ Del av JV Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 procent.

⁵⁾ Omfattas av ramavtal som tecknades i juni 2018.

HR= Hyresrätt

BR= Bostadsrätt

H=Hotell

SHF=Samhällsfastighet, för definition se sidan 135

FASTIGHETER I EGEN FÖRVALTNING

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal boenden	Uthyrningsbar yta	Fastighetsvärde (mkr)	Uthyrningsgrad (%)	Fastighetsvärde/kvm (kr)	Årligt hyresvärde (mkr)
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge, Nacka	K	-	6 000	103	98	17 167	8
Adjutanten	A7-området, Visby	SHF	68	4 200	115	99	27 381	6
Summa			68	10 200	218		44 548	14

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

FASTIGHETER I EGEN FÖRVALTNING UNDER PRODUKTION

Projekt	Område, kommun	Kategori	Bedömt antal boenden	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Kvarstående investering (mkr)	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande (mkr)	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande (mkr)	Bedömt färdigställande	Bedömt JV-partner
Björnbäret	Snurrom, Kalmar	HR	232	10 950	73	383	20	2020	-
Norrskan	Centrala Östersund	SHF	80	5 800	224	282	14	2023	-
Summa projekt i egen regi			312	16 750	297	665	34		
Övre Bangården ¹⁾	Centrala Östersund	HR	212	9 200	306	334	18	2022	Slättö
Kronandalen ¹⁾	Kronandalen, Luleå	HR	117	5 100	185	180	10	2021	Slättö
Gjuteriet, etapp 2 ¹⁾	Norra Munktelstaden, Eskilstuna	HR	115	5 850	180	243	12	2021	Slättö
Sportflygaren ¹⁾	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	180	8 350	258	394	20	2022	Slättö
Brogårdstaden ¹⁾	Bro, Upplandsbro	HR	645	38 000	941	1 385	67	2022-2024	Heimstaden Bostad
Summa projekt genom JV			1 269	66 500	1 870	2 535	126		
Summa			1 581	83 250	2 167	3 200	160		

FASTIGHETER I EGEN FÖRVALTNING, ÄNNU EJ PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT

Namn	Område, kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Bedömt färdigställande	Status detaljplan	Bedömt JV-partner
Brogårdstaden ¹⁾	Bro, Upplands-Bro	B	190	12 000	2022-2024	●●●●●	Heimstaden Bostad
Näsängen ¹⁾	Åkersberga, Österåker	B	2 000	122 000	2025-2035	●○○○○	Heimstaden Bostad
Summa			2 190	134 000			

¹⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 procent.

K=Kontor

B=Boenden

SHF=Samhällsfastighet, för definition se sidan 135

HR=Hyresrätt

●●●●● = Lagkraftvunnen detaljplan

●●●●○ = Antagande

●●●○○ = Granskning

●●○○○ = Planuppdrag

●○○○○ = Tidiga skeden

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY



Holmströmgruppen investerar i entreprenörsdrivna bolag som normalt innebär långsiktiga engagemang där vi främst bidrar med finansiell kompetens, kontaktnät och kapital.

– FREDRIK TIBELL,
ADVISORY BOARD,
HOLMSTRÖMGRUPPEN

ETT STARKT 2019 FÖR VÅRA PORTFÖLJBOLAG



STUREPLANSGRUPPEN

SACHAJUAN

SDIPTech

NUEVA GRANADA GOLD

MUTATE

HIDDEN DREAMS

SWEED

Holmströmgruppen investerar genom helägda Holmström Private Equity AB i små eller medelstora företag som ofta är i en tillväxtfas. Investeringarna skall skapa långsiktig god avkastning genom att Holmströmgruppen aktivt bidrar till en värdeskapande utveckling.

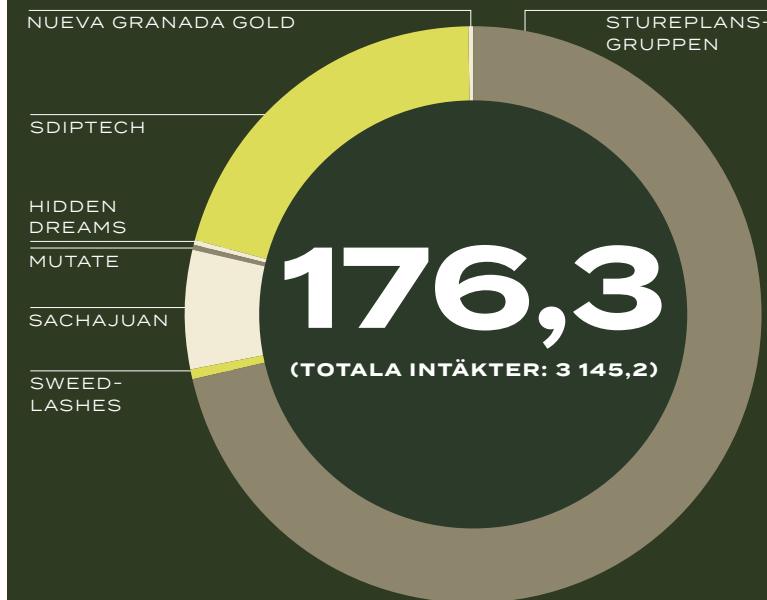
Genom att välja företag med goda förutsättningar för tillväxt och genom att in ta en aktiv ägarroll som normalt inkluderar finansiell kompetens, kontaktnät och kapital. Därigenom skapas rätt förutsättningar för god värdetillväxt i investeringarna. Genom att investera i olika branscher uppnås en lämplig riskspridning.

Målsättningen är att varje investering skall visa en årlig värdetillväxt om minst 20 procent över tid. Avyttring skall normalt ske när Holmströmgruppen bedömer att vidare tillväxt inte längre är sannolik. Prövning av investeringarnas förutsättningar att uppnå målsättningen sker löpande.

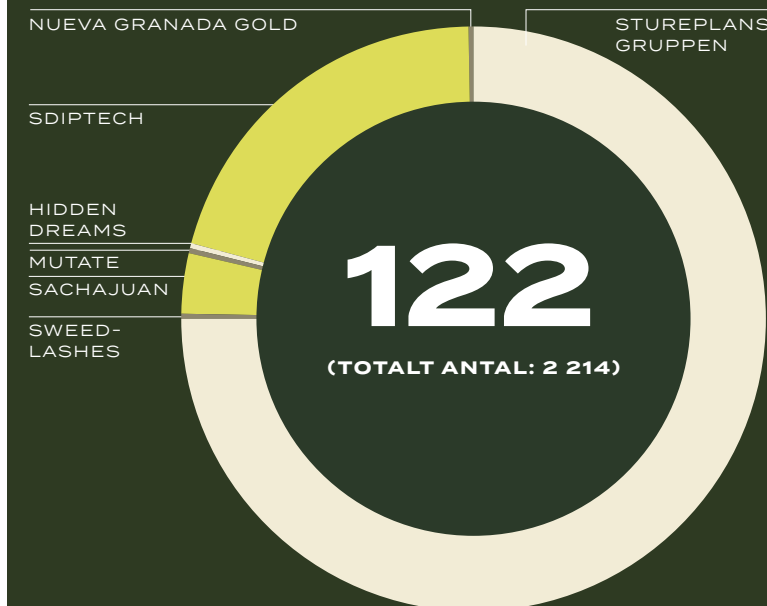
Normalt bereds affärsmöjligheter genom konsultier innan beslut om investering fattas. Efter genomförd investering upprätthålls en löpande och personlig kontakt. Ägandet skall utövas professionellt, aktivt och ansvarsfullt.

Holmströmgruppen har genom företagets mångåriga erfarenhet inom fastighetsbranschen och på senare år även inom riskkapital byggt upp ett betydande kontaktnät med bransch-kunniga företag, företagsledare och specialister. Detta ger förutsättningar till inflöde av affärer, samarbete kring större affärer och möjlighet att som liten organisation upprätthålla en hög kvalitet i allt som företaget företar sig.

HOLMSTRÖMGRUPPENS ANDEL AV INTÄKTER
MSEK



HOLMSTRÖMGRUPPENS ANDEL AV ANTAL ANSTÄLLDA
ANTAL PERSONER

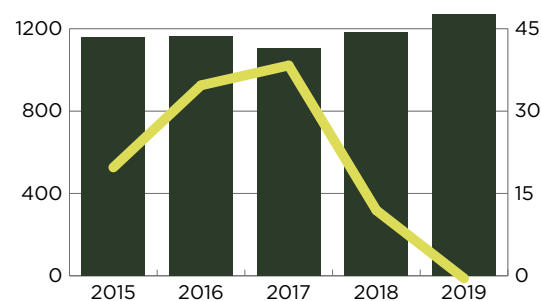


STUREPLANS-GRUPPEN

Under 2019 fortsatte Stureplansgruppen sin expansion med flera framgångsrika nyetableringar. Glädjande är även att Lucy's Flower Shop utnämndes till Sveriges främsta cocktailbar.

– VIMAL KOVAC, VD STUREPLANSGRUPPEN

NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT, MSEK



Stureplansgruppen är en av landets ledande aktörer inom restaurang-, konferens-, catering-, konsert-, hotell- och upplevelseindustrin. Förutom huvudmarknaden i Stockholm bedriver och utvecklar Stureplansgruppen verksamhet i Göteborg, Visby och Åre. Koncernen består av ett 60-tal företag.

Stureplansgruppen bedriver i dagsläget nära 40 restauranger, nattklubbar och caféer. Företaget äger även Berns och Stockholm City Conference Center. Man bedriver contract catering via dotterbolaget SPG Arena Catering och är exklusiv leverantör av mat och dryck i arenorna Ericsson Globe, Hovet och Annexet. Genom dotterbolaget SPG Events planeras och genomförs evenemang såsom pressvisningar, seminarier, middagar, galor, modevisningar, utställningar och mässor.

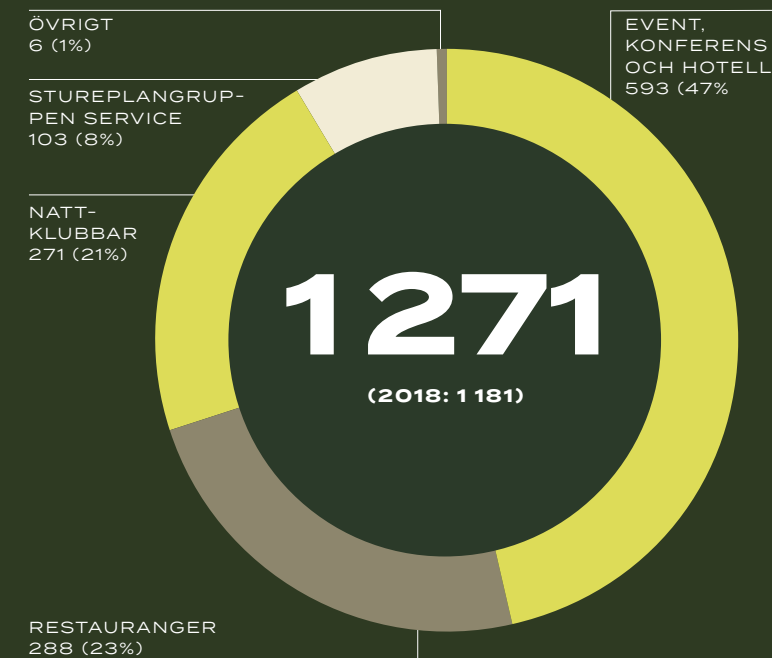
Verksamhetens fokus ligger på att stärka den marknadsledande positionen genom att kontinuerligt utveckla befintliga verksamheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Under 2019 fortsatte Stureplansgruppen sin expansion. Restaurang Arnold's med tillhörande vinbaren Ferdinand öppnades mitt på Stureplan, den exklusiva cocktailbaren Lucy's Flower Shop utnämndes till Sveriges främsta och under Berns tak öppnades restaurangen Isaan' i samarbete med Nobelkocken Sayan Isaksson.



NETTOOMSÄTTNING MSEK



STUREPLANSGRUPPEN

VD: Vimal Kovac
BRANCH: Hotell och restaurang
GEOGRAFISK NÄRVARO: Stockholm och Göteborg
WEBSIDA: www.stureplansgruppen.se
INVESTERINGSÅR: 2007
VIKTIGASTE 2019: Fortsatt expansion och lansering av nya etablissemang.

	2019	2018
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	1 271 045	1 180 604
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-480	11 917
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-6 267	5 146
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	920	863
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	10%	10%

SACHAJUAN

Under året drog vi igång vårt amerikanska dotterbolag. Sachajuan Inc blir centralt när det gäller att hantera distribution och logistik på de viktiga nordamerikanska marknaderna.

– SACHA MITIC, VD

Sachajuan grundades 1997 av frisörerna Sacha Mitic och Juan Rosenlind, båda välmeriterade frisörer med lång bakgrund och erfarenhet inom frisör- och modebranschen.

Huvudsakliga verksamheten består i utveckling, produktion, marknadsföring och försäljning av hårvårds- och skönhetsprodukter. Företaget driver även en egen frisörsalong i centrala Stockholm. Verksamheten har utvecklats mycket väl och omsättningen har senaste fem åren visat en tillväxt på i genomsnitt 16 procent.

MARKNADEN

Sachajuan har under 2019 utvecklat och säkerställt förmågan i organisationen, processer och leveranskedjan för att möta efterfrågan och tillväxt på bolagets 40 aktiva internationella marknader.

Bolaget har under året varit väl omskrivet med hög synlighet i internationella medier. Man har tilldelats ett flertal internationella utmärkelser bland andra:

- Allure beauty awards, USA
- Indie beauty awards, USA
- Hair magazine awards, UK
- Danish beauty awards, DK
- The Manual grooming awards, USA
- Beauty bible awards, UK

Under året drog det helägda dotterbolaget Sachajuan Inc med sex medarbetare igång verksamheten på 41 Madison Avenue, New York. Via det nya dotterbolaget hanteras distribution och logistik från New York i bolagets nya strategiska distributionsmodellen som består av tio distributörer för Kanada och USA. Tre viktiga konton som dock hanteras direkt av Sachajuan Inc är Amazon Luxury, Sephora och Net-a-Porter.

En utbildningsplattform bestående av ett starkt nätverk av utbildare har implementerats. Genom denna plattform arbetar bolaget med att utveckla kunskap och säljstöd på den nordamerikanska marknaden.

Sachajuan förväntar sig en ökad efterfrågan på

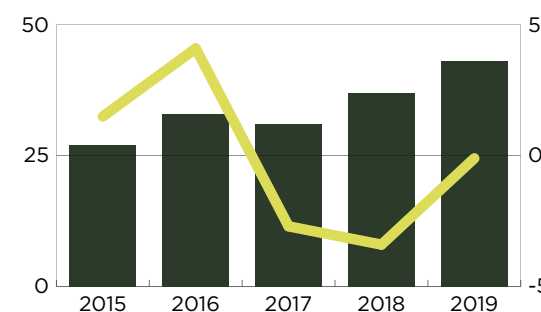


SACHAJUAN

VD: Sacha Mitic
 BRANSCH: Hårvård- och skönhetsvårdsprodukter
 GEOGRAFISK NÄRVARO: Över 40 marknader över hela världen
 WEBSIDA: www.sachajuan.se
 INVESTERINGSÅR: 2010
 VIKTIGASTE 2019: Dragit igång Sachajuan's amerikanska dotterbolag med kontor på Madison Avenue i New York.

	2019	2018
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	43 122	38 158
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-108	-3 391
ÅRETS RESULTAT, Tkr	515	-3 442
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	14	13
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	28%	25%

NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSE-RESULTAT, MSEK



sina produkter på samtliga marknader där man är verksam. Med en stark organisation och effektiva processer på plats har Sachajuan skapat förutsättningar att möta fortsatt tillväxt.

FINANSIELL UTVECKLING

Omsättningstillväxten under 2019 uppgick till 13 procent och väntas vara fortsatt betydande de närmaste åren, både genom befintliga distributörer och genom distributörer på nya marknader. Ambitionen är att behålla en bruttomarginal kring 50 procent och att rörelsekostnaderna inte skall öka vidare i takt med försäljningstillväxten.

NETTOOMSÄTTNING MSEK

SALONG 5,7 (13%)
 PRODUKT-FÖRSÄLJNING 37,4 (87%)

43,1

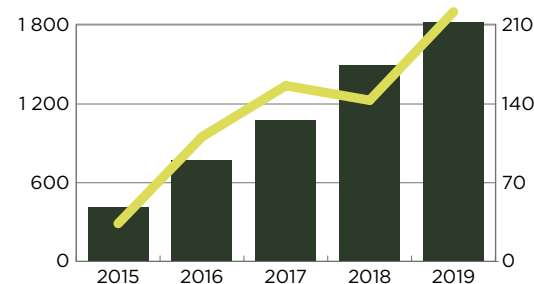
(2018: 38,2)

SDIPTTECH

Jag kan med stolthet och glädje summera ett starkt 2019 för Sdiptech. Flera av våra ambitioner och högt ställda mål överträffades. Vi mötte såväl vårt finansiella organiska tillväxtnål som vårt förvärvsmål och överträffade vårt kassaflödesgenereringsmål.

– JAKOB HOLM, VD

NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSE-RESULTAT, MSEK



SDIPTTECH

VD: Jakob Holm
BRANSCH: Urban infrastruktur
GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige, Norge, UK, Österrike och Kroatien
WEBSIDA: www.sdiptech.com/sv/
INVESTERINGSÅR: 2017
VIKTIGASTE 2019: Förvärv av fyra välskötta verksamheter motsvarande sammanlagt 92 mkr i tillförd EBITA.

	2019	2018
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	1 825 400	1 496 200
RÖRELSERESULTAT, Tkr	221 900	143 300
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	209 000	126 800
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1 263	1 050
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	2%	2%



OMSÄTTNINGSTILLVÄXT

68%

Genomsnitt senaste fem åren

Sdiptech, vars aktie är noterad på Nasdaq First North, arbetar med urban infrastruktur. Företaget tillhandahåller nischade produkter och tjänster inom modernisering, nyinstallation, service och underhåll när det gäller till exempel sjukhus, trafiksystem, vattenledningssystem och datacenter.

Den globala urbaniseringstrenden skapar ett ökande behov av utveckling och underhåll av väl fungerande samhällskritiska funktioner och infrastruktur i storstäder. Sdiptech är väl positionerat för att möta detta växande behov.

VERKSAMHETEN 2019

Under 2019 genomfördes fyra förvärv. Totalt uppgick de förvärvade bolagens EBITA på helårsbasis till 92 Mkr, vilket är i nivå med koncernens målsättning. Under året ökade vinsten EBITA med 48 procent till 262 mkr, varav åtta procent organiskt.

Inom affärsområdet Property Technical Services avslutades under 2019 det åtgärdsprogram som startade under hösten 2017, med syfte att åtgärda utmaningarna inom framförallt hissverksamheter-na med inriktning mot renovering. Åtgärdsprogrammet är nu avslutat med goda resultat.

Då Storbritannien är en av Sdiptechs huvudmarknader förbereddes och genomfördes detaljerade planer för samtliga av bolagets brittiska affärsenheter. Brexit förväntas ha begränsade negativa effekter på Sdiptech då koncernens verksamheter verkar på lokala marknader och med en liten del export.

NUEVA GRANADA GOLD



2019 var ett år med stort fokus på den inledda skiljeprocessen. Våra advokater är nöjda med hur processen utvecklats. Vi ser fram emot ett positivt resultatet av denna process och tror på de goda möjligheterna som finns i ädelmetallbranschen.

– ABRAHAM DROST, VD

Nueva Granada Gold (NG Gold) inledde sin verksamhet i april 2018 efter en fusion av Lemuria Royalties Corp och delar av Sun Valley Company DMCC. Bolaget investerar i företag inom ädelmetallsutvinning och tillhandahåller en innovativ modell för finansiering av deras rörelsekapital.

Under 2019 påbörjade företaget en skiljeförfarande med Gran Colombia Gold Corp gällande leveransavtalet för guld, silver och andra mineraler

som gällt mellan parterna sedan 2014. Skiljeprocessen, som inleddes i april 2019, gäller det felaktiga uppsägningen av leveransavtalet som Nueva Granada Gold därför anser bör fortsätta att gälla.

Ledningen bedömer att resultatet av detta skiljeförfarande kommer att vara positivt för företaget, antingen att det leder till ett återupptagande av leveransavtalet eller att motparten döms till skadestånd för de avbrutna leveranserna.



NUEVA GRANADA GOLD

VD: Abraham Drost
BRANSCH: Gruvdrift och utvinning av ädelmetaller
GEOGRAFISK NÄRVARO: Nord- och sydamerika
WEBSIDA: www.ng.gold
INVESTERINGSÅR: 2017
VIKTIGASTE 2019: Skiljeprocess inledd med Gran Colombia Gold Corp avseende felaktig uppsägning av leveransavtal.

	2019	2018
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	2 804	34 779
RÖRELSERESULTAT, Tkr	8 861	21 850
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	5 938	18 159
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1	2
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	5%	5%

Bolaget redovisar i USD. Växelkurs 2019-12-31: 9,37 SEK

MUTATE



Vi har löst många tekniska problem under 2019 och är nu den ledande plattformen för strömning av högupplösta interaktiva 3D-världar. Vi förbereder oss nu för att nå marknaden under 2020.

– CAROLINE PÉREZ, VD

Mutate startade 2014 med visionen att demokratisera spelskapandet. Företaget utvecklar en plattform som ger användare möjlighet att skapa och publicera spel, en så kallad UGC-plattform (User Generated Content).

Mutate erbjuder kreatörer möjligheten att socialt skapa så de kan fokusera på att vara kreativa. Mutate tar hand om tekniken och de svåra tekniska detaljer som krävs för skapa spel. Genom mutate får de möjlighet att bygga upp en gemenskap med andra kreatörer de skapar tillsammans med, men även med dem som spelar deras spel. Bakom det hela ligger en kraftfull spelmotor som kan strömma spelen, en community-plattform för interaktion mellan kreatörer och spelare samt verktyg för kreatörer att kunna förverkliga sina idéer.

Under 2019 färdigställde Mutate grundläggande funktioner i tekniken och inledde processen med att ta produkten till användare. Bolaget har skapat en social plattform utrustad med sociala verktyg som tillåter användare att tillsammans skapa upplevelser och virtuella världar.



MUTATE

VD: Caroline Pérez
BRANSCH: Spelutveckling
GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige
WEBSIDA: www.mutate.se
INVESTERINGSÅR: 2018
VIKTIGASTE 2019: Processen inledd med att ta produkten till användarna

	2019	2018
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	42	16
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-10 780	-8 410
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-10 792	-8 526
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	13	9
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÅGARANDEL, cirka	4%	4%



SWEED LASHES

Sweed lashes etablerades 2015 av Gabriella Elio och erbjuder en kollektion med lösögonfransar som idag säljs i över 600 skandinaviska butiker, till exempel H&M, Kicks och Ähléns. 2018 lanserades Sweed i England på Selfridges och i USA på Barneys och CosBar, och i början av 2019 tecknades distributörsavtal för båda marknaderna. Under 2018 har nya produkter utvecklats för lansering 2019. Den framgångsrika strategin med samarbeten fortsätter med intressanta kommande partners.

SWEED
PROFESSIONAL LASHES

BRANSCH: Kosmetiska produkter och tjänster
WEBSIDA: www.sweedlashes.com
INVESTERINGSÅR: 2018

	2019/2020	2018/2019
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	2 918	2 278
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-900	750
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-913	730
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	2	1
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÅGARANDEL, cirka	17%	17%

Bolaget har brutet räkenskapsår (1 maj – 31 april). Uppgifter för 2019/2020 är preliminära.

HIDDEN DREAMS

Hidden Dreams bygger och utvecklar företag som löser dolda problem i stora organisationer. Problem som är svåra att hitta men ofta är tekniskt enkla att lösa. Genom sociala medier bjuder man in anställda att skicka in nischade problem som är administrativt betungande men ofta kritiska för regelefterlevnad, rapportering eller administration. Ett hundratal sådana beskrivningar ledde under 2019 till två SaaS-bolag med betalande kunder som erbjuder lösningar för digitala certifikat inom supply chain-compliance samt automatisk rapportering för läkemedelsforskning.

HIDDEN DREAMS

BRANSCH: Riskkapital
WEBSIDA: www.hiddendreams.se
INVESTERINGSÅR: 2019

	2019
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	88
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-1 112
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-1 124
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÅGARANDEL, cirka	10%

Då bolaget etablerades 2019 är jämförelsetal för 2018 ej tillgängliga.

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER



I och med att vi nu övergått från K3 till IFRS redovisar vi med samma standard som noterade fastighetsbolag. På så sätt får våra intressenter en tydligare bild av vår lönsamhet och finansiella ställning.

– KATARINA STRÖMBERG,
EKONOMICHEF

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för F. Holmströmgruppen AB, org.nr. 556696-3590, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för 2019. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

HOLMSTRÖMGRUPPEN

Moderbolaget

Holmströmgruppen äger företag inom huvudsakligen fastighetsbranschen. Bolaget har inga anställda.

Koncernen

Koncernen utvecklar och förvaltar fastigheter, främst hyresrätter.

Fastighetsförvaltningen avser såväl egna fastigheter som externa uppdrag och sker främst genom F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186. Totalt förvaltas 154 509 kvm, varav 106 624 kvm ägs inom koncernen.

Utvecklingen sker främst genom börsnoterade Magnolia Bostad AB (publ.), org.nr. 556797-7078, som är Sveriges största aktör inom hyresrätter, men även utvecklar bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Vid utgången av 2019 hade Magnolia Bostad 9 300 boenden i produktion i 37 olika svenska kommuner. Projektportföljen bedöms omfatta 18 037 byggrätter.

Holmströmgruppen investerar genom F. Holmström Private Equity AB, org. nr. 556724-4800, även i små eller mellanstora entreprenörsdrivna bolag som ofta är tillväxtföretag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen övergick till redovisning enligt IFRS under 2019 och siffrorna för 2018 är omräknade med samma principer. Övergången skedde för att bättre spegla koncernens finansiella utveckling.

Fastighetsförvaltningen har under perioden förvärvat fastigheter med totalt 24 714 kvm, främst bostadsfastigheter belägna i Kalmar. Förvaltd yta uppgick vid utgången av 2019 till 154 509 kvm.

Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 3 548 (3 068) bedömda byggrätter, antalet produktionsstartade boenden uppgick till 2 678 (1 939) och antal sålda boenden under perioden uppgick till 533 (1 314).

LEGAL STRUKTUR

Holmströmgruppen-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2019 av 207 bolag (183).

ORGANISATION

Magnolia Bostad drivs självständigt och är indelat i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Samhällsfastigheter, Boendeutveckling, Verksamhetsutveckling,

Kommunikation, Juridik och Finans. Organisationen bestod vid utgången av 2019 av 101 anställda (86), varav 56 kvinnor och 45 män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg och Helsingborg.

Övriga anställda i koncernen som främst arbetar med förvaltningsfastigheter är indelade i avdelningarna Förvaltning och Ekonomi. Totalt omfattades 13 anställda (12), varav 6 kvinnor och 7 män vid kontor i Stockholm, Linköping, Kalmar och Örnsköldsvik.

HÅLLBARHET

Det är en naturlig del av koncernens arbete att verka för en hållbar utveckling. Det framgår bland annat av att de boenden som utvecklas ska vara hållbara idag och i generationer framåt. Därför finns ett tydligt fokus på hållbara materialval och social trygghet. Det finns en övertygelse om att koncernens långsiktiga tillväxt och lönsamhet också förutsätter långsiktig förståelse för hållbarhet och därför integrera dessa frågor naturligt i verksamheten.

ÅGARFÖRHÅLLANDEN

Fredrik Holmström äger samtliga aktier i F. Holmströmgruppen AB.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 830 mkr (1 125) och består främst av hyresintäkter, samt försäljning av exploaterings- och projektfastigheter.

Koncernen har under året förstärkt organisationen inom såväl fastighetsförvaltning som fastighetsutveckling, varför personalkostnaderna ökat till 129 mkr (92).

Rörelseresultatet uppgick till 710 mkr (378) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 705 mkr (165).

Finansnetto uppgick till -184 mkr (-143). Försämringen beror framförallt på växande tillgångar som externfinansieras.

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till 401 mkr (196).

Balansomslutningen har ökat med 1 270 mkr till 6 790 mkr (5 520). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2019 till 2 339 mkr (2 029), vilket gav en soliditet om 34,4 procent (36,8). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 607 mkr (582). Under 2019 uppgick avkastningen på eget kapital till 24 procent (13).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 131 mkr (-190), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -819 mkr (222) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 680 mkr (237). Likvida medel per den 31 december 2019 uppgick till 608 mkr (616) vid utgången av 2019. Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 788 mkr (834).

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	830	1 125	1 087	1 010	916
Rörelseresultat	710	378	385	345	231
Resultat efter finansiella poster	526	235	263	282	314

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	2 881	1 581	806	590	594
Omsättningsfastigheter	1 114	1 196	1 314	1 164	1 143
Likvida medel	608	616	347	580	292
Eget kapital inklusive minoritet	2 339	2 029	1 614	1 432	1 258
Balansomslutning	6 790	5 520	4 922	3 748	2 759

NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015
Avkastning på eget kapital, %	24,1	12,9	17,0	21,0	35,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,0	8,3	9,7	12,7	19,2
Avkastning på totalt kapital, %	11,9	7,7	8,9	11,7	17,7
Kassalikviditet, %	376,3	427,0	370,6	543,4	368,2
Soliditet, %	34,4	36,8	32,8	38,2	45,6

Finansiell information för 2019 och 2018 redovisas enligt IFRS och för tidigare år enligt K3.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Magnolia Bostad har börjat 2020 aktivt och genomfört en rad affärer såsom försäljning av projektet Slipsen till Heimstaden Bostad med bedömt fastighetsvärde om 1,4 mdkr, vunnit markanvisning i Skellefteå omfattande 21 000 BTA, försäljning av projektet Edvinshem till Heimstaden Bostad med bedömt fastighetsvärde om 400 mkr, etablerat JV-bolag med Slättö som förvärvat mark i Barkarbystaden omfattande 23 000 bedömda BTA och tecknat avtal om försäljning av cirka 900 bostäder till Trenum AB med bedömt fastighetsvärde om 1,7 mdkr när detaljplanen vinner lagakraft. Vidare har Magnolia Bostad löst obligationer omfattande 400 mkr.

Efter årets utgång har spridningen av covid-19 fått en betydande effekt på världsekonomin och hur stor påverkan pandemin får i ett längre perspektiv är svårt att bedöma. Holmströmgruppens hyresgäster är, med enstaka undantag, inte inom de segment som redan drabbats hårt såsom hotell-, restaurang- och besöksnäringarna. Hittills har bolaget ännu inte påverkats i någon större omfattning. Bolaget följer självklart utvecklingen för att ha beredskap att agera om så behövs.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	161 608 866
Årets resultat	48 480 461
Summa	210 089 327

Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	210 089 327
Summa	210 089 327

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	830	1 125
Produktions- och driftskostnader	5	-747	-958
Bruttoresultat		83	167
Administrationskostnader	5, 10	-102	-74
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 9	-24	-4
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	5, 13	97	133
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	5, 14	-49	-9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		705	165
Rörelseresultat	7, 8	710	378
Värdeförändring derivat		1	1
Finansiella intäkter	15	26	23
Finansiella kostnader	16	-211	-167
Resultat efter finansiella poster		526	235
Inkomstskatter	17, 18	-125	-39
ÅRETS RESULTAT		401	196
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		291	214
Minoritetsintresse		110	-18

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	19	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	20	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		6	7
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	21	2 881	1 581
Nyttjanderätter	7	55	0
Inventarier	22	83	67
Summa materiella anläggningstillgångar		3 019	1 648
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	25, 26	372	261
Fordringar hos intresseföretag	27	233	56
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	107	180
Andra långfristiga fordringar	29	589	1 007
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 301	1 504
Summa anläggningstillgångar		4 326	3 159
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Exploaterings- och projektfastigheter	30	1 114	1 196
Bostadsrätter		9	10
Värdepapper	31	5	2
Summa varulager		1 128	1 208
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	32	44	24
Fordringar hos intresseföretag		64	38
Aktuella skattefordringar		1	1
Övriga fordringar	34	603	453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	16	21
Summa kortfristiga fordringar		728	537
<i>Kassa och bank</i>		608	616
Summa omsättningstillgångar		2 464	2 361
SUMMA TILLGÅNGAR		6 790	5 520

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	35	0	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 732	1 447
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 732	1 447
Minoritetsintressen		607	582
Summa eget kapital		2 339	2 029
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	36	261	155
Långfristiga räntebärande skulder	37	1 895	2 731
Långfristig leasingskuld		41	0
Långfristiga skulder till intressebolag		0	18
Övriga långfristiga skulder	37	69	35
Derivatskuld		3	4
Summa långfristiga skulder		2 269	2 943
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	37	1 827	278
Kortfristig leasingskuld		15	0
Leverantörsskulder		60	27
Skulder till intresseföretag		2	0
Övriga kortfristiga skulder		134	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	144	123
Summa kortfristiga skulder		2 182	548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 790	5 520

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	0	0	1 247	650	1 897
Emission			1	1	2
Utdelning			-15	-51	-66
Omräkningsdifferens			0	-	0
Årets resultat			214	-18	196
Utgående eget kapital 2018-12-31	0	0	1 447	582	2 029
Ingående eget kapital 2019-01-01	0	0	1 447	582	2 029
Emission					0
Utdelning			-8	-81	-89
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			2	-4	-2
Omräkningsdifferens					0
Årets resultat			291	110	401
Utgående eget kapital 2019-12-31	0	0	1 732	607	2 339

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	526	235
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avgår resultatandel i intresseföretag	-97	-133
Erhållen utdelning i intresseföretag	14	11
Av- och nedskrivningar av tillgångar	24	4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-705	-165
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter	-78	-246
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	65	40
Betald inkomsskatt	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-252	-255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	399	127
Minskning/ökning rörelseskulder	74	1
Minskning/ökning varulager/pågående arbete	-87	-66
Minskning/ökning varulager värdepapper	-3	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131	-190
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-893	-126
Erhållna utdelningar från intresseföretag	0	110
Förvärv av intresseföretag	-13	-4
Tillskott till intresseföretag	-11	-81
Försäljning av intresseföretag	29	11
Förändring av långfristiga fordringar intresseföretag	0	102
Investeringar i aktier och andelar	-5	-24
Försäljning av aktier och andelar	30	39
Förändring av andra långfristiga fordringar	44	195
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-819	222
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-7	-32
Utbetald utdelning till minoritet	-89	-51
Upptagna lån	1 285	1 245
Amortering av lån	-506	-927
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-3	0
Emission av teckningsoptioner	0	2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	680	237
Årets kassaflöde	-8	269
Likvida medel vid årets början	616	347
Likvida medel vid årets slut	608	616

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		0	0
Summa rörelsens kostnader		0	0
Rörelseresultat		0	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	48	-
Summa finansiella poster		48	-
Resultat efter finansiella poster		48	0
Resultat före skatt		48	0
Skatt på årets resultat		-	-
ÅRETS RESULTAT		48	0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23, 24	30	30
Fordringar hos koncernföretag		236	143
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		266	173
Summa anläggningstillgångar		266	173
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>		1	2
Summa omsättningstillgångar		1	2
SUMMA TILLGÅNGAR		267	175
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	35	0	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		0	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		162	170
Årets resultat		48	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		210	170
Summa eget kapital		210	170
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		55	4
<i>Summa långfristiga skulder</i>		55	4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2	1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267	175

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	0	0	150	35	185
Disposition enligt årsstämman	-	-	35	-35	0
Utdelning	-	-	-15	-	-15
Årets resultat	-	-	-	-	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	0	0	170	0	170

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	0	0	170	0	170
Disposition enligt årsstämman	-	-	-	-	0
Utdelning	-	-	-8	-	-8
Årets resultat	-	-	-	48	48
Utgående eget kapital 2019-12-31	0	0	162	48	210

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-94	30
Ökning/minskning rörelseskulder	1	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93	32
Investeringsverksamheten		
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Förändring av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån koncernbolag	51	0
Utbetalad utdelning	-7	-30
Erhållen utdelning	99	0
Lämnade aktieägartillskott	-51	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	92	-30
Årets kassaflöde	-1	2
Likvida medel vid årets början	2	0
Likvida medel vid årets slut	1	2

IFRS-KONVERTERING HOLMSTRÖMGRUPPEN

Från och med 1 januari 2019 upprättar F Holmströmgruppen AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Koncernen har till och med räkenskapsåret 2018 upprättat koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas".

Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot ingående eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåret 2017 och 2018, upprättad enligt Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS. Finansiell information avseende tidigare räkenskapsår än 2017 har inte omräknats.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens resultaträkning för 2018, balansräkning per 1 januari 2018 och 31 december 2018 samt kassaflödesanalys 2018. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens kassaflöde.

RESULTATRÄKNING 2018 (MKR)	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Rörelsens intäkter och kostnader				
Intäkter		1 125	0	1 125
Kostnader	1	-1 044	8	-1 036
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	2	128	5	133
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		-9	0	-9
Värdeförändring fastigheter	3	0	165	165
Rörelseresultat		200	178	378
Värdeförändring derivat	4	0	1	1
Finansiella intäkter		23	0	23
Finansiella kostnader		-167	0	-167
Resultat före skatt		56	179	235
Inkomstskatt	5	-3	-36	-39
ÅRETS RESULTAT		53	143	196
Moderbolagets aktieägare		73	141	214
Innehav utan bestämmande inflytande		-21	3	-18

Noter till IFRS-justeringar

- 1 Planenliga avskrivningar avseende förvaltningsfastigheter och goodwill har återförts.
- 2 Justering av resultatandelar i intresseföretag hänförlig till uppskrivningar.
- 3 Årets realiserade värdeförändringar vid omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.
- 4 Årets realiserade värdeförändringar vid omvärdering av derivat till verkligt värde.
- 5 På värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och för finansiella derivat ska en uppskjuten skatt redovisas på den temporära skillnad som dessa realiserade värdeförändringar innebär.
- 6 Realiserad värdeförändring vid omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.
- 7 Omklassificering av pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter.
- 8 Återföring av uppskrivningar av värdet på förvaltningsfastigheter och andelar i intresseföretag.

BALANSRÄKNING 2018-01-01 (MKR)	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill	1	2	4	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar		1	0	1
Förvaltningsfastigheter	6	806	330	1 136
Pågående nyanläggningar	7	12	-12	0
Maskiner och inventarier		46	0	46
Andelar i intresseföretag		188	0	188
Fordringar hos intresseföretag		158	0	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav		191	0	191
Andra långfristiga fordringar		1 184	0	1 184
Summa anläggningstillgångar		2 588	322	2 910
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		1 310	0	1 310
Bostadsrätter		4	0	4
Värdepapper		7	0	7
Kortfristiga fordringar		667	0	667
Likvida medel		346	0	346
Summa omsättningstillgångar		2 334	0	2 334
SUMMA TILLGÅNGAR		4 922	322	5 244
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		1 614	284	1 898
Avsättningar/Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	5	85	32	117
Obligationslån		883	0	883
Skulder till kreditinstitut		1 055	0	1 055
Skulder till intresseföretag		35	0	35
Övriga långfristiga skulder		105	0	105
Derivat	4	0	6	6
Summa avsättningar/långfristiga skulder		2 163	38	2 201
Kortfristiga skulder		1 145	0	1 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 922	322	5 244

Noter till IFRS-justeringar

- 1 Planenliga avskrivningar avseende förvaltningsfastigheter och goodwill har återförts.
- 2 Justering av resultatandelar i intresseföretag hänförlig till uppskrivningar.
- 3 Årets realiserade värdeförändringar vid omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.
- 4 Årets realiserade värdeförändringar vid omvärdering av derivat till verkligt värde.
- 5 På värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och för finansiella derivat ska en uppskjuten skatt redovisas på den temporära skillnad som dessa realiserade värdeförändringar innebär.
- 6 Realiserad värdeförändring vid omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.
- 7 Omklassificering av pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter.
- 8 Återföring av uppskrivningar av värdet på förvaltningsfastigheter och andelar i intresseföretag.

BALANSRÄKNING 2018-12-31 (MKR)	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill	1	1	5	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar		1	0	1
Förvaltningsfastigheter	6	1 225	356	1 581
Pågående nyanläggningar	7	52	-52	0
Maskiner och inventarier		67	0	67
Andelar i intresseföretag	2	385	-124	261
Fordringar hos intresseföretag		56	0	56
Andra långfristiga värdepappersinnehav		180	0	180
Andra långfristiga fordringar		1 007	0	1 007
Summa anläggningstillgångar		2 974	185	3 159
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		1 196	0	1 196
Bostadsrätter		10	0	10
Värdepapper		2	0	2
Kortfristiga fordringar		537	0	537
Likvida medel		616	0	616
Summa omsättningstillgångar		2 361	0	2 361
SUMMA TILLGÅNGAR		5 335	185	5 520
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		1 884	145	2 029
Avsättningar/Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	5	120	35	155
Obligationslån		1 914	0	1 914
Skulder till kreditinstitut		817	0	817
Skulder till intresseföretag		18	0	18
Övriga långfristiga skulder		35	0	35
Derivat	4	0	4	4
Summa avsättningar/långfristiga skulder		2 904	39	2 943
Kortfristiga skulder		548	0	548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 336	185	5 520

Noter till IFRS-justeringar

- 1 Planenliga avskrivningar avseende förvaltningsfastigheter och goodwill har återförts.
- 2 Justering av resultatandelar i intresseföretag hänförlig till uppskrivningar.
- 3 Årets realiserade värdeförändringar vid omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.
- 4 Årets realiserade värdeförändringar vid omvärdering av derivat till verkligt värde.
- 5 På värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och för finansiella derivat ska en uppskjuten skatt redovisas på den temporära skillnad som dessa realiserade värdeförändringar innebär.
- 6 Realiserad värdeförändring vid omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.
- 7 Omklassificering av pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter.
- 8 Återföring av uppskrivningar av värdet på förvaltningsfastigheter och andelar i intresseföretag.

TILLÄGGS- UPPLYSNINGAR

EGET KAPITAL	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Ingående balans 2018-01-01		1 614	284	1 898
Erhållna aktieägartillskott		0	0	0
Nyemission		2	0	2
Emissionskostnad		0	0	0
Uppskrivning	8	274	-274	0
Upplösning uppskrivningsfond		1	-1	0
Effekt av ändrad skattesats		7	-7	0
Omräkningsdifferens				0
Utdelning		-66	0	-66
Årets resultat		52	143	195
Utgående balans 2018-12-31		1 884	145	2 029

KASSAFLÖDESANALYS 2018		Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		55	179	234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-309	-179	-488
Betald inkomstskatt		-1	0	-1
Kassaflöde löpande verksamheten före rörelsekapitalförändringar		-255	0	-255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		65	0	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-190	0	-190
Kassaflöde från investeringsverksamhet		223	0	223
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		237	0	237
Årets kassaflöde		270	0	270
Likvida medel vid årets början		346	0	346
Likvida medel vid årets slut		616	0	616

Noter till IFRS-justeringar

- 1 Planenliga avskrivningar avseende förvaltningsfastigheter och goodwill har återförts.
- 2 Justering av resultatandelar i intresseföretag hänförlig till uppskrivningar.
- 3 Årets orealiserade värdeförändringar vid omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.
- 4 Årets orealiserade värdeförändringar vid omvärdering av derivat till verkligt värde.
- 5 På värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och för finansiella derivat ska en uppskjuten skatt redovisas på den temporära skillnad som dessa orealiserade värdeförändringar innebär.
- 6 Orealiserad värdeförändring vid omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.
- 7 Omklassificering av pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter.
- 8 Återföring av uppskrivningar av värdet på förvaltningsfastigheter och andelar i intresseföretag.

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

F. Holmströmgruppen AB med organisationsnummer 556696-3590 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Detta är den första finansiella rapporten enligt IFRS.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

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

KLASSIFICERING

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

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

Redovisning av bostadsrättsföreningar

Dotterbolaget Magnolia Bostad säljer fastigheter och projektleder produktion av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. Magnolia Bostad anser sig inte ha bestämmande inflyttande över dessa bostadsrättsföreningar och de konsolideras därför inte. Föreningarna bedöms således utgöra Magnolia Bostads kunder i bostadsrättsaffärer.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang

Joint ventures är arrangemang där bolaget har gemensamt bestämmande inflytande och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se avsnitt om intressebolag nedan). Tillgångar (inklusive eventuell goodwill och justeringar av verkligt värde) och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som ”Övriga värdepappersinnehav”.

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Stegvisa förvärv

Vid stegvisa förvärv av tidigare intresseföretag omvärderas tidigare innehav till verkligt värde och resultatet redovisas i resultaträkningen när det bestämmande inflytandet uppnås.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Dotterbolaget Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, äldrebroenden, samhällsfastigheter och hotell. Vid försäljningar ingås två olika avtal med kunden, ett avtal avseende försäljning av projektet (fastigheten) samt ett avtal avseende projektledning. Dessa två avtal ses enligt IFRS 15 som ett enda avtal. Koncernen har två separata prestationsåtaganden; projektledning som redovisas över tid baserat på färdigställandegrad av projektet och försäljning av projektet (fastigheten) som redovisas vid en tidpunkt när kontrollen övergått till kunden. Transaktionspriset allokteras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Magnolia Bostad har valt nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektlednings-

avtal. Denna metod har valts eftersom nedlagda kostnader bäst bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)

Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projekt (fastighet) är när kontrollen övergått till köparen. Kontrollen bedöms övergå när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och samhällsfastigheter är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/ driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekta återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakan-snivå för hyresrättsprojekt. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanearbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt. För bostadsrättsprojekt har koncernen ett åtagande mot bostadsrättsföreningen att köpa osålda bostadsrätter varvid osålda bostadsrätter behandlas som en ytterligare rörlig komponent i transaktionspriset för bostadsrättsprojekt, utöver den rörliga komponenten för yta bestående av planrisk och risk i totalentreprenaden som finns beskrivet ovan. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och medför att de intäktsredovisas, eller redovisas som en minskning av intäkter, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA OCH STYRELSE

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas

för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

LEASING - LEASEGIVARE

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

LEASING - LEASETAGARE

Som leasetagare redovisas nyttjanderätter och leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingskulder redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingskulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet.

Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderätten. Vinst eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

SKATTER

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

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs

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

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att er hålla hyresintäkter eller värdeste gring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som tillgång. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

INVENTARIER

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH INVENTARIER

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

Licenser	5 år
Inventarier	3–5 år

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Exploaterings- och projektfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar. Eventuell skatterabbt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/ eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

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

Likvida medel och spärrkonto

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

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

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som

belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som

finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen, vilket kommer att leda till en högre balansomslutning och en lägre soliditet. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. Koncernen har valt att inte tillämpa standarden retroaktivt.

För Koncernen innebär den nya standarden för ingången av 2019 en tillgång och skuldpost i balansräkningen om 70 mkr. I allt väsentligt består posten av hyra för de lokaler i vilka Koncernen bedriver sin verksamhet samt parkeringsplatser som hyrs för vidareuthyrning i tre projekt. För mer information om leasingåtaganden se not om Leasing -leasetagare.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

RESULTATAVRÄKNING

Bostadsrättsprojekt vinstavräknas från och med den dag då i) bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på bostadsrättsföreningen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Redovisade intäkter baserar sig på överenskommen köpeskillning efter avdrag för osälda bostadsrätter. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Koncernen håller tillbaka intäkter för osäkerheten kopplad till planrisken baserat på kännedom om detaljplanarbetet. Upplösning av planriskreserven sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodensredovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vis-

sa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanarbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för oss. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Intäkter från projektledningsavtal redovisas successivt baserat på färdigställandegrad av projektet. Graden av färdigställande bestäms i huvudsak i löpande takt med att arbetet utförs.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

KLASSIFICERING EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och lag förekomst som ett tillgångsförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2019 och 2018 har före-

tagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolycyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpan- de upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas.

FINANSIERINGSRIK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolycyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent.

KREDITRIK

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (0).

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga fordringar	822	1 063
Kortfristiga fordringar	728	537
Likvida medel	608	616
Maximal exponering för kreditrisk	2 158	2 216

MARKNADSRISK

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid.

KONCERNEN, MKR

Finansiella tillgångar i balansräkningen 2019-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resul- taträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Fordringar hos intressebolag		297
Andra långfristiga värdepappersinnehav	107	
Andra långfristiga fordringar		589
Kundfordringar		44
Övriga fordringar		603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16
Likvida medel		608
Summa	107	2 157

Finansiella skulder i balansräkningen 2019-12-31

Långfristiga räntebärande skulder		1 895
Skulder till intresseföretag		2
Övriga långfristiga skulder		69
Derivatskuld	3	
Kortfristiga räntebärande skulder		1 827
Leverantörsskulder		60
Övriga kortfristiga skulder		134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144
Summa	3	4 131

KONCERNEN, MKR

Finansiella tillgångar i balansräkningen 2018-12-31

Fordringar hos intressebolag		94
Andra långfristiga värdepappersinnehav	180	
Andra långfristiga fordringar		1 007
Kundfordringar		24
Övriga fordringar		453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21
Likvida medel		616
Summa	180	2 215

Finansiella skulder i balansräkningen 2018-12-31

Långfristiga räntebärande skulder		2 731
Skulder till intresseföretag		18
Övriga långfristiga skulder		35
Derivatskuld	4	
Kortfristiga räntebärande skulder		278
Leverantörsskulder		27
Övriga kortfristiga skulder		120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123
Summa	4	3 332

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 1 427 mkr (1 440) jämfört med bokfört värde om 1 441 mkr (1 428). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel,

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Fastighetsverksamhet	89	92
Försäljning omsättningsfastigheter	712	1 003
Intäkter från fastighetsförvaltning	3	-
Övrigt	26	30
Summa	830	1 125

Fastighetsverksamheten avser nästan till uteslutande del av hyresavtal avseende bostäder. Dessa ingås normalt tillsvidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalen med tre månaders uppsägningstid.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Drifts- och underhållskostnader	-50	-41
Produktionskostnader	-644	-774
Övriga externa kostnader	-26	-116
Personalkostnader	-102	-74
Av- och nedskrivningar	-24	-4
Resultat från andelar i intresseföretag	97	133
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	-49	-9
Övriga rörelsekostnader	-27	-27
Summa	-825	-912

Not 6 Leasing - leasegivare

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall. Bostadskontrakten betraktas som tillsvidarekontrakt.

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Avtalade hyresintäkter inom ett år	39	29
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	25	25
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
Summa	64	54

Not 7 Leasing - leasetagare

Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för parkeringsplatser för vidareuthyrning i tre projekt samt hyra för de lokaler i vilka koncernen bedriver sin verksamhet. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderätter.

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Nyttjanderätter		
Ingående redovisat värde	0	0
Ändring av redovisningsprincip IFRS 16	68	0
Anskaffningar	1	0
Avskrivningar	-14	0
Utgående redovisat värde	55	0

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2019 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2019 var 34,1 procent (36,8). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 8 Uppllysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Produktions- och drifts kostnader ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-4,1	-3,2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,0	-0,5
skatterådgivning	-0,2	-0,3
övriga uppdrag	-0,4	-1,4
Summa	-4,7	-5,4

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Goodwill	0	0
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	-5	-4
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-5	0
Leasingavskrivning	-14	0
Summa	-24	-4

Not 10 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-0,9	-0,6
Övriga anställda	-96,7	-62,9
Summa	-97,6	-63,5
Sociala kostnader	-31,8	-28,8
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-18,8	-8,7
Summa	-129,4	-92,4

Vissa av bolagens personalkostnader inom koncernen aktiveras i projekten. Därför överstiger beloppet som anges i noten beloppet som redovisas i resultaträkningen.

Styrelse, VD och ledande befattningshavare utgörs av Fredrik Holmström.

Not 11 Medelantal anställda

KONCERNEN	2019	2018
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	59	44
Män	51	42
Summa	110	86

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2019	2018
Utdelning på andelar i koncernföretag	99	0
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-51	0
Summa	48	0

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Andelar i intresseföretags resultat	97	133
Summa	97	133

Not 14 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Utdelning på andelar i andra företag	3	11
Resultat vid avyttring av andelar i andra företag	-52	0
Nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	-16	-20
Orealiserad värdeförändring	15	0
Summa	-49	-9

Not 15 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Ränteutgifter, övriga	21	14
Valutakursdifferenser	5	9
Summa	26	23

Not 16 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Räntekostnader, övriga	-203	-159
Valutakursdifferenser	-8	-8
Summa	-211	-167

Not 17 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-2	-3
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-123	-36
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat		
Summa	-125	-39

Not 18 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2019	2018
Resultat före skatt	526	235
Skatt enligt gällande skattesats (2019: 21,4%, 2018: 22%)	-113	-52
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-40	0
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	0	-15
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning av förvaltningsfastighet	52	0
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	10	61
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag	-44	-53
Skatteeffekt av temporära skillnader		30
Effekt av ändrad skattesats	2	1
Skatteeffekt övriga poster	8	-11
Redovisad effektiv skatt	-125	-39

Not 19 Goodwill

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Utgående redovisat värde	6	6

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Not 20 Övriga immateriella anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1	0
Utgående redovisat värde	-	1

Not 21 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	1 581	1 136
Omklassificeringar	170	180
Investeringar och förvärv	863	100
Orealiserade värdeförändringar	705	165
Försäljning	-438	0
Utgående verkligt värde	2 881	1 581

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 56 (34) st.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 1,5% till 6,7%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt (Mkr)	Soliditet, %
+10	288	38,3
0	0	34,4
-10	-288	34,6

Not 22 Inventarier

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	77	52
Inköp	21	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98	77
Ingående avskrivningar enligt plan	-10	-6
Förvärvade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15	-10
Utgående redovisat värde	83	67

I beloppet ingår konst som ej skrivs av på med 69 mkr.

Not 23 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30	30
Aktieägartillskott	51	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81	30
Årets nedskrivning	-51	0
Utgående redovisat värde	30	30

Not 24 Andelar i koncernföretag Specifikation av bolagets innehav av aktier

NAMN	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
F Holmström Fastigheter AB	76 741 952	100,00%	30
F Holmström Private Equity AB	1 000	100,00%	0
			30

* Avser både kapital- och ägarandel.

NAMN	Org. nummer	Säte
F Holmström Fastigheter AB	556530-3186	Stockholm
F Holmström Private Equity AB	556724-4800	Stockholm

Not 25 Andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	270	196
Anskaffning	13	4
Avyttring	-26	-11
Aktieägartillskott	42	81
Andel av intresseföretags resultat	91	144
Realisationsresultat	6	-11
Erhållen utdelning	-14	-110
Omklassificeringar	0	-23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382	270
Ingående nedskrivningar	-9	-9
Årets nedskrivning	-1	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10	-9
Utgående redovisat värde	372	261

Not 26 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

NAMN	Andel i procent *	Redovisat värde, mkr
Kvitfjell Projektutvikling AS	34,00%	0
Sachajuan Haircare AB	28,20%	14
Svenska Husgruppen Intressenter AB	45,00%	8
Söderblick Utveckling AB	-	-
Söderblick Produktion AB	50,00%	0
FL Properties Uppsala AB	50,00%	0
Moutarde Equity AB	35,00%	1
Magnolia Senap AB	50,00%	0
Sollentuna Stinsen JV AB	45,00%	49
Kanikenäsvarvet Bostad HB	45,00%	0
Vincero Fastigheter 3 AB	50,00%	98
Vincero Fastigheter 4 AB	50,00%	0
Bonäsudden Holding AB	28,64%	71
KIASVA AB	46,00%	0
Fastighets AB Partille Port 5	46,00%	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	46,00%	18
Hällestad Nyponknoppen AB	46,00%	-
Donatus AB	30,00%	0
Skogskarlen Bergshamra Holding AB	-	-
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	46,00%	0
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	46,00%	99
Magnolia Projekt 5224 AB	46,00%	13
Magnolia Projekt 5222 AB	46,00%	0
My Jemma SARL	40,00%	0
		372

* Avser både kapital- och ägarandel.

NAMN	Org. nummer	Säte
Kvitfjell Projektutvikling AS	992601787	Oslo, Norge
Sachajuan Haircare AB	556646-8152	Stockholm
Svenska Husgruppen Intressenter AB	556871-5717	Borlänge
Söderblick Utveckling AB	556849-9445	Stockholm
Söderblick Produktion AB	556849-9452	Stockholm
FL Properties Uppsala AB	556870-5304	Stockholm
Moutarde Equity AB	556912-2079	Stockholm
Magnolia Senap AB	556887-5925	Stockholm
Sollentuna Stinsen JV AB	559085-9954	Stockholm
Kanikenäsvarvet Bostad HB	969782-0810	Stockholm
Vincero Fastigheter 3 AB	559040-3183	Stockholm
Vincero Fastigheter 4 AB	559172-6954	Stockholm
Bonäsudden Holding AB	556984-4557	Stockholm
KIASVA AB	559081-9487	Stockholm
Fastighets AB Partille Port 5	556960-0298	Stockholm
Bollmora Vårdfastigheter AB	559063-2955	Stockholm
Hällestad Nyponknoppen AB	559092-4220	Stockholm
Donatus AB	556825-9351	Stockholm
Skogskarlen Bergshamra Holding AB**	559126-5771	Stockholm
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	559159-7496	Stockholm
Magnolia Projekt 5224 AB	559175-4923	Stockholm
Magnolia Projekt 5222 AB	559175-4907	Stockholm
My Jemma SARL	7000094929	Monaco, Frankrike

** Innehav klassificerade som joint ventures.

Not 27 Fordringar hos intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	56	158
Tillkommande poster	177	-102
Utgående redovisat värde	233	56

Not 28 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	180	191
Förvärv	5	24
Omvärdering	1	-19
Omklassificeringar	0	23
Avgående poster	-79	-39
Utgående redovisat värde	107	180

Not 29 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	535	863
Erlagd handpenning	20	20
Depositioner	9	7
Övrigt	25	117
Utgående redovisat värde	589	1 007

Not 30 Exploaterings- och projektfastigheter

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 196	1 310
Pågående nybyggnad	559	657
Omklassificeringar	-170	-180
Förvärv	173	183
Försäljningar	-644	-774
Utgående redovisat värde	1 114	1 196

Not 31 Lager värdepapper

KONCERNEN	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	2	7
Förvärv	1	0
Återföring nedskrivning	2	-2
Försäljning värdepapper		-3
Avgående poster	-	-
Utgående redovisat värde	5	2

Not 32 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	44	24
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	44	24

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

Ej förfallna hyres- och kundfordringar	24	23
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	1	0
Förfallna > 90 dagar	19	0
Summa ej nedskrivna hyres-och kundfordringar	44	23
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	1
Summa hyres- och kundfordringar	44	24

Not 33 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	11	7
Upplupna intäkter	1	5
Upplupna ränteintäkter	2	2
Övriga poster	2	7
Summa	16	21

Not 34 Övriga fordringar

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	479	280
Erlagd handpenning	101	129
Depositioner	7	0
Övriga poster	16	44
Summa	603	453

Not 35 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Antal aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Not 36 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	257	154
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	3	0
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	1	1
Summa	261	155

Not 37 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	617	1 037
Obligationslån	1 013	1 429
Handpenning	144	144
Säljarreverser	121	121
Övriga långfristiga skulder	69	35
Summa	1 964	2 766

Kortfristiga räntebärande skulder

Banklån	1 399	255
Obligationslån	428	0
Handpenning	0	23
Summa	1 827	278
Totalt	3 791	3 044

Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	1 827	278
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 964	2 766
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	3 791	3 044

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8	6
Upplupna personalkostnader	12	22
Upplupna räntekostnader	34	31
Övriga poster	90	64
Summa	144	123

Not 39 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	1 470	712
Pantsatta internreverser	204	409
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 360	662
Andra ställda säkerheter	0	52
Summa	3 034	1 835

Not 40 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2019-12-31	2018-12-31
Övriga borgensåtagande	180	702
Summa	180	702

upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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 F. Holmströmgruppen AB för räkenskapsåret 2019 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 revisorsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 3 juni 2020

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6, Stockholm
Postadress: Box 5184, 102 44 Stockholm
Telefon: +46 8 660 94 00
Hemsida: www.holmstromgruppen.se

HOLMSTRÖMGRUPPENS ÅRSREDOVISNING 2019

Projektledning: Holmströmgruppen
Layout, textbearbetning och original: Paues Media
Tryck: Digaloo AB, Stockholm 2020

