20221101111042

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Slättö Fastpartner Spånga AB
559077-0896

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	11
Koncernens balansräkning	12
Förändringar i koncernens eget kapital	13
Koncernens kassaflödesanalys	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Förändringar i moderbolagets eget kapital	18
Moderbolagets kassaflödesanalys	19
Tilläggsupplysningar	20

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2022

Johan Karlsson

20220713324211

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SLÄTTÖ FASTPARTNER SPÅNGA AB

Styrelsen och verkställande direktören för Slättö Fastpartner Spånga AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Slättö Fastpartner Spånga AB skall genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Koncernen utvecklar projektet Bromstenstaden i Spånga, Stockholm och avser att uppföra cirka 1 500 lägenheter. Moderbolaget har en noterad obligation om 400 mkr på den nordiska obligationsmarknaden, Nasdaq Stockholm Bond Market, som förfaller i april 2023.

Bolaget har inte haft några anställda. Under året har koncernen köpt in tjänster som projektutvecklare och affärsutvecklare för att driva pågående projekt från Slättö Förvaltning AB, org.nr 556920-6724.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Pågående projekt

Under året har samtliga bygglov som skickats in för revidering avseende förändringar i utförande och gestaltning vunnit laga kraft. Sanerings- och grundförstärkningsarbeten avslutades under året och totalentreprenadkontrakt kunde tecknas under fjärde kvartalet för de kvarter i Bromstenstaden som har avyttrats, där koncernen har ett åtagande om att uppföra och färdigställa dessa fastigheter.

Under fjärde kvartalet erlades exploateringsbidrag om 96 miljoner kronor till Stockholms stad.

Under året har koncernens projekt som utvecklas för egen förvaltning omklassificerats till förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Övrigt

Sedan pandemins inledning har vi särskilt bevakat risker och effekter förknippade med Covid-19. Med minskade restriktioner och en återöppning av samhället har fokus och riskerna förknippade med covid- 19 minskat och vi ser inte längre specifika risker kopplade till pandemin.

Under hösten 2021 och inledningen av 2022 har inflationstakten har stigit snabbt och centralbanker har som en motåtgärd tydligt indikerat behovet av höjda räntor. Förutsättningarna på kapitalmarknaden bedöms vara fortsatt stabila, men något stigande kreditmarginaler i slutet av året som sedan fortsatt in i 2022. En följd av inflation och ökade energipriser gör att drifteffektiviseringsåtgärder för att minska energianvändningen får en högre prioritet.

Väsentliga händelser efter årets slut

Efter periodens utgång har markarbeten påbörjats inom de kvarter som koncernen har tecknat totalentreprenad för.

Koncernen analyserar omvärldsläget kontinuerligt och arbetar proaktivt för att identifiera risker och vid behov vidta åtgärder för att hantera dessa risker för att minimera påverkan på verksamheten.

Rysslands invasion av Ukraina och dess följdeffekter bevakas och i dagsläget görs bedömningen att krigsutbrottet inte har någon väsentlig påverkan på verksamheten på kort sikt. Samtidigt har vi respekt för att situationen är svåröverblickbar och utfallet och följdeffekterna är svåra att analysera på längre sikt.

Bolagsstyrningsrapport

Slättö Fastpartner Spånga AB (publ) ("Bolaget") är ett publikt svenskt aktiebolag bildat enligt svensk rätt och dess verksamhet regleras av svensk lagstiftning, bland annat aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Bolagsstyrning innefattar de olika beslutssystem varigenom ägarna, direkt eller indirekt, styr Bolaget. God transparens samt tillämpning av gällande lagstiftning, rekommendationer samt kapitalmarknadens självreglering ska bidra till att beslutssystemet fungerar effektivt.

Bolagsstyrningsrapporten för 2021 är upprättad mot bakgrund av att Bolaget har emitterat en obligation som är upptagen till handel på en reglerad marknad samt som del av Bolagets tillämpning av årsredovisningslagen och aktiebolagslagen. Bolagets bolagsstyrning baseras huvudsakligen på gällande rätt, bolagsordningen samt interna regler och instruktioner. För att säkerställa att Bolaget styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan Bolagets beslutsinstanser. Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av Bolagets styrelse och har granskats av Bolagets revisorer.

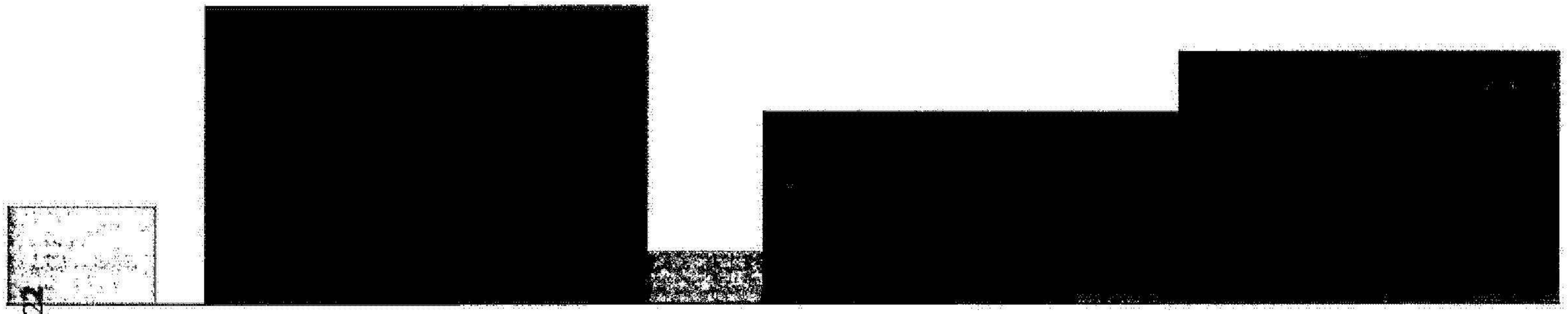
Svensk kod för bolagsstyrning

Bolagets aktier är inte upptagna till handel på en reglerad marknad och är därför inte föremål för Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och aktieägande

Vid utgången av 2021 uppgick det totala aktiekapitalet till 500 000 kronor. Antalet aktier uppgick till 500 000, samtliga onoterade och med ett kvotvärde på 1 krona per aktie. Den enda aktieägaren i Bolaget är Slättö Fastpartner Holding AB med ett innehav motsvarande 100 procent av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget.

Assently: e9a27e0b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8468e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc



20220713324222

Bolagsordning

Bolagsordningen samt Bolagets interna regelverk tillsammans med gällande lagstiftning och avtal reglerar verksamheten och dess styrning. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Bolagets bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ och aktieägarnas inflytande i Bolaget utövas formellt vid bolagsstämman i enlighet med aktiebolagslagen, bland annat genom att utse styrelse och revisor. Ordinarie bolagsstämma hålls enligt aktiebolagslagen föreskrifter inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår, då beslut fattas om fastställelse av resultat- och balansräkning, disposition beträffande vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör samt ersättning till styrelsen och bolagets revisor.

Vid bolagstämman fattar aktieägarna även beslut i andra centrala frågor i Bolaget såsom ändring av bolagsordning eller eventuell nyemission av aktier. Om styrelsen anser att det finns skäl att hålla bolagsstämma före nästa ordinarie bolagsstämma, eller om Bolagets revisorer eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget skriftligen begär det, ska styrelsen kalla till extra bolagsstämma.

Kallelse till bolagsstämma ska enligt bolagsordningen ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats (https://www.slattofastpartnerspanga.com/).

Samtidigt som kallelse sker upplyser Bolaget, genom annonsering i Dagens Industri, om att kallelse har skett. Kallelse till bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Ordinarie bolagsstämma hölls i Bolaget den 26 april 2021. Vid stämman representerades 500 000 aktier och 500 000 röster, vilka företrädde 100 procent av antalet aktier och röster.

Vid den ordinarie bolagsstämman den 26 april fattades följande beslut:

- Att överföra årets resultat i ny räkning.
- Att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolagets angelägenheter under föregående räkenskapsår.
- Att inget arvode ska utgå till styrelse och att arvode till Bolagets revisor ska utgå med belopp enligt löpande och godkänd räkning i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer.
- Att omvälja nuvarande revisor, Ernst & Young AB för tiden intill slutet av nästa årsstämma, tills vidare med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor.

Styrelsen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Bolagets strategi och organisation och förvaltar Bolagets angelägenheter för aktieägarnas räkning. Vidare svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för att fortlöpande bedöma Bolagets ekonomiska situation och se till att Bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen för Bolaget har i egenskap av publikt aktiebolag och i enlighet med aktiebolagslagen fastställt en skriftlig arbetsordning som löpande utvärderas, uppdateras och fastställs. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

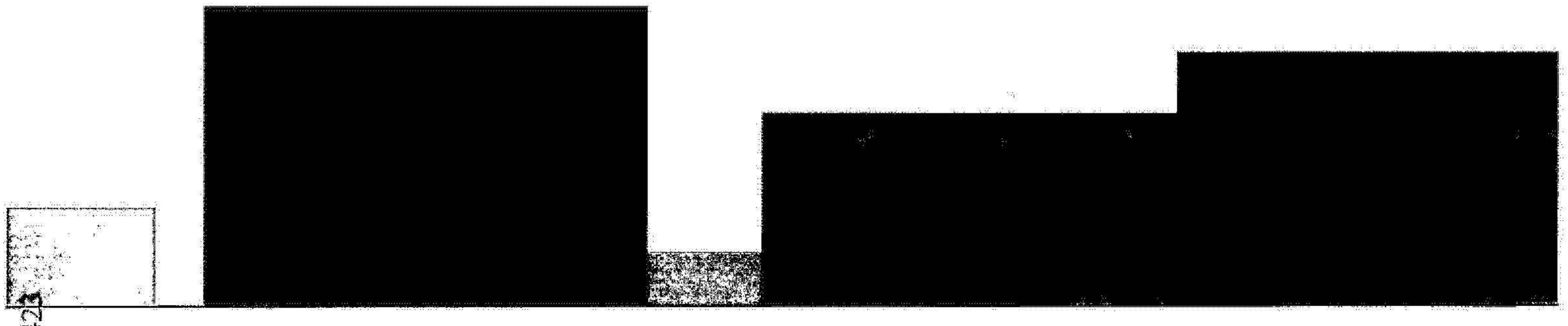
I styrelsens uppgifter ingår bland annat att övervaka större investeringar, säkerställa att det finns en tillfredsställande intern kontroll av Bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för Bolagets verksamhet samt dess efterlevnad av interna riktlinjer. I styrelsens uppgifter ingår även att säkerställa att bolagens informationsgivning till marknaden och investerare präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig samt att tillsätta, utvärdera och vid behov och i förekommande fall entlediga bolagens verkställande direktör.

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst fem suppleanter. Styrelseledamöter i Bolaget väljes årligen på Bolagets ordinarie årsstämma för tiden intill den nästa årsstämman har hållits. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i respektive styrelse finns inte. Styrelsen har under 2021 bestått av tre ledamöter, Sven-Olof Johansson (ordförande), Johan Karlsson (ledamot och Verkställande direktör) samt Georg Ehrnrooth (ledamot). Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla ett konstituerande styrelsemöte, om styrelsen ändras vid bolagsstämman, samt minst ett ordinarie sammanträde per år. Styrelsen har under 2021 hållit sex protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande.

Verkställande direktör

Bolaget verkställande direktör ("VD") sköter i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning, styrelsens arbetsordning samt enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar den löpande förvaltningen i Bolaget och har rätt samt skyldighet att vidta härför erforderliga åtgärder. Utan styrelsens bemyndigande får VD även vidta åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av ovanligt slag eller av stor betydelse, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. I sådant fall ska styrelsen så snart som möjligt underrättas om åtgärden.

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ac1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc



20220713324231

VD ska även vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med gällande rätt och för att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt och innefattar en tillfredsställande kontroll och uppföljning.

VD lämnar löpande den information till styrelsen som krävs för att de ska kunna följa Bolagets ekonomiska situation, såsom information om Bolagets verksamhet och resultat, likviditet och kreditläge, huruvida skatter och avgifter erlagts, samt viktigare affärshändelser. VD utvärderas löpande av styrelsen. Bolagets VD är Johan Karlsson.

Intern kontroll och revision
Bolagets styrelse svarar enligt gällande lagstiftning för Bolagets interna kontroll. Styrelsen ska bland annat fortlöpande bedöma Bolagets ekonomiska situation samt ska se till att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och dess ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, rekommendationer och styrdokument. Denna del i bolagsstyrningsrapporten, om Bolagets interna kontroll, avser främst bolagets finansiella rapportering. Samtliga delårsrapporter och pressmeddelanden publiceras på Bolagets webbplats https://www.slattofastpartnerspanga.com/) i direkt anslutning till offentliggörandet.

Styrelsens arbetsordning, fastställd VD-instruktion samt antagna styrdokument som tillsammans utgör Bolagets interna ramverk för styrning ska säkerställa att Bolagets kontrollmiljö fungerar väl. Styrelsen utvärderar löpande den information som VD och revisor lämnar. Vidare rapporterar revisor direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från genomförd granskning och sin bedömning av den interna kontrollen.

Bolagets externa revisor utses av bolagsstämman. Revisorn har som uppgift att på aktieägarnas vägnar oberoende granska Bolagets räkenskaper, bolagsstyrningsrapport och även granska styrelses och VD:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Enligt bolagsordningen för Bolaget ska det ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter och till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses en auktoriserad revisor eller ett registrerat revisionsbolag. Årsstämman 2021 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2022 omvälja Ernst & Young AB till revisionsbolag med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor.

Kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor
Med anledning av karaktären och omfattningen av Bolagets verksamhet, har det inte funnits nödvändigt att inrätta särskilda kommittéer för revisions- eller ersättningsfrågor i dessa bolag.

Resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning perioden januari – december 2021
Årets totalresultat uppgick till -7 454 tkr (-10 378) och innefattade uppskjuten skatt om -5 711 tkr (- 9710) beroende på temporära skillnader i skattemässigt och redovisat värde på koncernens fastigheter. I övrigt har årets resultat påverkats av finansiella kostnader kopplade till koncernens obligationslån.

Balansräkningen perioden januari – december 2021
Balansomslutningen uppgick till 842 224 tkr (776 427) varav stora poster på tillgångssidan är förvaltningsfastigheter 796 786 tkr (0) och likvida medel 23 402 tkr (58 604). Under året har koncernens fastigheter klassificerats om från projekt- och exploateringsfastigheter till förvaltningsfastigheter.

På skuldsidan uppgick den långfristiga räntebärande finansieringen till 397 375 tkr (395 275) som i sin helhet består av obligationsfinansiering. Den kortfristiga räntebärande skulden till koncernföretag uppgår till 344 951 tkr (321 367).

Det egna kapitalet uppgick till 57 947 tkr (36 233) med en soliditet på 6,9 procent (4,7).

Omsättning, resultat och ställning

Tkr	2020	2019	2018	2016/2017
Koncernen				
Resultaträkning i tkr				
Hyresintäkter	0	0	1 709	2 763
Resultat efter finansiella poster	-1 743	-668	-5 838	-50
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	57 947	36 233	17 019	608
Balansomslutning	842 224	776 427	763 575	55 230
Soliditet, %	6,9	4,7	2,2	1,1

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737e43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324

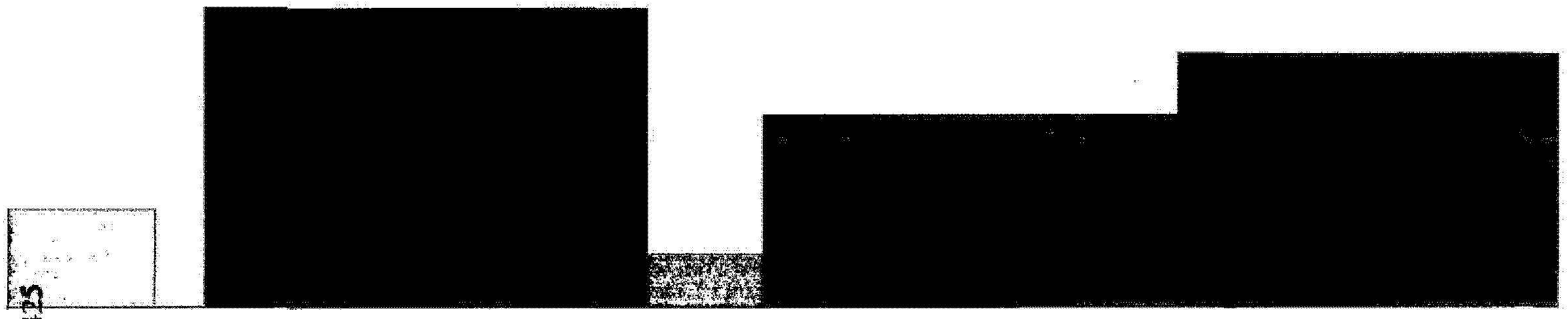
Risker och riskhantering

Koncernen är genom sina verksamheter exponerat för olika typer av risker som har betydelse för bolagens framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Yttre faktorer som kan påverka verksamheten delas in i strategiska, operationella och finansiella risker samt varumärke.

Riskbedömningen är därför en central del av den årliga strategiprocessen. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera och hantera de risker som kan påverka bolaget. De operativa riskerna hanteras av respektive dotterföretag och beskrivs nedan.

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Strategiska risker för koncernen		
Makrofaktorer	Fastighetsbranschen påverkas generellt av ett antal makrofaktorer. Hit hör till exempel den allmänna ekonomiska utvecklingen, hur sysselsättningen utvecklas och hur samhället och förutsättningarna för bland annat boende, sjuk- och hälsovård samt företagande förändras. Utvecklingen kan se olika ut i olika delar av landet varför det är viktigt att förstå drivkrafterna för lokal och regional tillväxt.	Risken hanteras löpande genom omvärldsanalyser samt genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten.
Förändrade lagar och regler	Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och även små förändringar i lagstiftning avseende till exempel skatt eller förändrad fastighetslagstiftning skulle kunna få en betydande påverkan på branschens förutsättningar och bolagets resultat.	Riskerna hanteras främst genom att, både internt och i samråd med extern expertis, noga följa förändringar av praxis och utvecklingen av nya regelverk.

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f691aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc



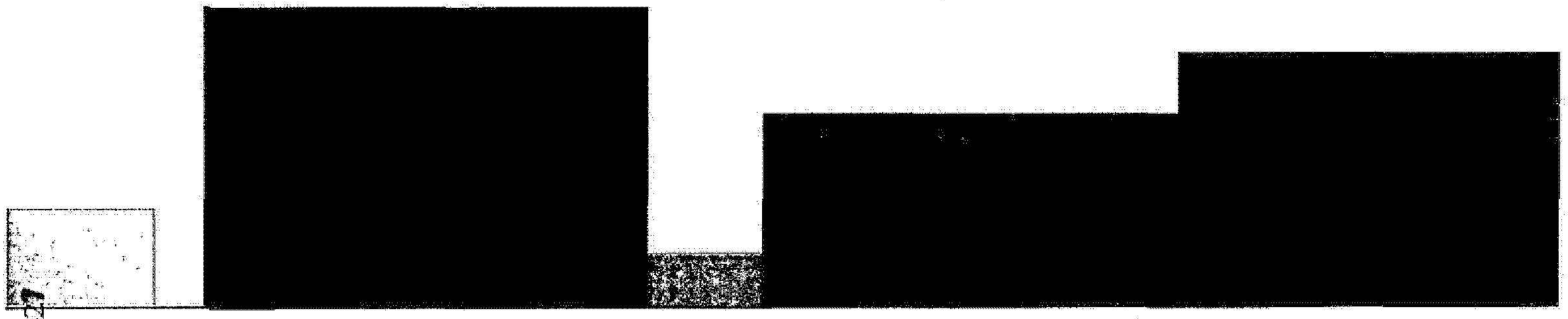
Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Operativa risker för koncernen		
Transaktions-risker	Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	För att hantera riskerna genomförs vid respektive transaktion en due dilligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, information om tvister, analys av skattesituation med mera. Detta i syfte att för både köpare och säljare att identifiera, hantera och förebygga transaktionsrisker.
Projekt	Koncernen bedriver nybyggnadsprojekt i olika former varav riskerna i projektportföljen inom koncernen främst är relaterade till upphandling av entreprenör och andra samarbetspartners. Felaktiga val av entreprenörer och andra samarbetspartners kan få stora konsekvenser i form av kostnadsökningar, kvalitetsbrister och förseningar. Även oförutsedda händelser kan försena eller fördyra projekt. Om koncernen brister i projketkalkyleringsprocessen kan det leda till felaktiga investeringsbeslut och att projketet blir dyrare än förväntat. Om dessutom projketet planeras med fel ingångsvärden kan det leda till svårigheter med att leva upp till förväntad projektvinst. Entreprenadprojekt kan vara förknippade med miljö- och arbetsmiljörisker.	Risker förknippade med projektutveckling och projektgenomförandet hanteras genom att anlita och behålla kompententa uppdragstagare samt genom att upprätta relevanta rutiner och beslut. Upphandlingen av leverantörer och entreprenörer bygger på såväl långsiktiga relationer som att de konkurrensutsätts. Koncernen arbetar även med framtagna avtalsmallar samt med stöd av juridiskt biträde där så är lämpligt. Koncernen arbetar i tidiga skeden med slutkostnadsprognoser och affärskalkyler för att säkerställa relevanta och rimliga ingångsvärden igenom hela projektprocessen. Slutkostnadsprognoser och affärskalkyler uppdateras löpande varje kvartal och riskreserver i prognoser och kalkyler ska fånga upp en volatil entreprenadbransch och möta risken kopplat till fördyrningar och förseningar.

Assently: e8a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ccb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed64c763164f8e8bc

20220713324265

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Finansiella risker för koncernen		
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur ränteläget kan förändras.	Risken för ökade räntekostnader till följd av förändring i marknadsräntor är svår att begränsa under uppförandeskedet men kan hanteras med hjälp av räntederivat vid färdigställande efter att långsiktig finansiering upphandlats. Koncernens låneportfölj består främst av obligationslån som löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 5,25 procentenheter, utöver det finns skulder till koncernföretag.
Refinansieringsrisk	Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad. Koncernens finansiering består av obligationslån och aktieägarlån.	Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att aktivt utvärdera och hålla en dialog med olika långivare. Koncernen strävar efter att förlänga eller refinansiera lån i god tid före förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser och finansiella åtaganden.	Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognosticerat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras.
Varumärke		
Anseende	Det sätt på vilket koncernen bedriver sin verksamhet kan långsiktigt påverka bolagets anseende. Utförs arbetet enligt gällande krav, interna regler och omvärldens förväntningar bibehålls eller stärks bolagets anseende. Om däremot misstag begås på grund av bristande kompetens eller okunskap om gällande regelverk kan anseendet påverkas negativt.	Koncernen eftersträvar att följa uppställda regler och omvärldens förväntningar och har antagna rapporteringsrutiner och en omfattande uppsättning av styrande dokument som fortlöpande kommuniceras. Dokumenten uppdateras löpande. Förvaltaren, Slättö Förvaltning AB, har även en upprättad kriskommunikationsplan, vilken syftar till att vara ett stöd och ett hjälpmedel vid en krissituation för att på bästa sätt ska ta hand om egna anställda, kunder, investerare, samarbetspartners samt vårt förtroendekapital och varumärke.

Assembly: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3650f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc



20220713324

Risk	Riskbeskrivning	Hantering
Hållbarhet	Hållbarhetsrisker avser en miljörelaterad, social eller styrningsrelaterad händelse eller omständighet som, om den skulle inträffa, skulle ha en faktisk eller möjlig betydande negativ påverkan på investeringens värde eller verksamhetens lönsamhet. De hållbarhetsrisker som identifierats som väsentliga för bolaget rör regelefterlevnad, klimatförändring, avsaknad av miljöcertifiering, arbetsmiljö och säkerhet, leverantörskedjan, bristande livscykelanalyser, finansiering och föroreningar.	Vid investeringsbeslut sker bedömning utifrån identifierade väsentliga hållbarhetsrisker och hållbarhetskriterier samt att åtgärder vidtas för de identifierade hållbarhetsriskerna i syfte att säkerställa att riskexponeringen hålls inom givna ramar för bolaget. Löpande uppföljning av lagar och förordningar inom hållbarhetsområdet sker internt, samt via bolagets externa regelefterlevnadsfunktion. Egenutvecklade projekt miljöcertifieras och klimatberäknas i syfte att minska negativa utsläpp. Vid risk för föroreningar i mark genomförs en miljömässig due diligence av extern sakkunnig part. Bolagets leverantörer ska anta och stå bakom uppförandekoden för leverantörer som bygger på UN Global Compacts 10 principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, anti-korruption och miljö. Genom extern visselblåsarfunktion uppmanas överträdelser mot god affärsetik och uppförandekoden att anonymt rapporteras.

Framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Resultat och ställning (moderbolaget)

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	48 951
Erhållna aktieägartillskott	30 000 000
Emissionskostnader	-29 396 721
Årets resultat	**652 230**

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	652 230
	652 230

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1eddf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed64c763164f9e8bc

20220713324

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2021	2020
Intäkter projektutveckling	4	29 360	24 004
Övriga rörelseintäkter	4	557	2 868
Fastighetskostnader	5	-738	-324
Kostnader projektutveckling		-27 104	-21 747
Central administration	5, 6	-1 603	-1 345
Rörelseresultat		**472**	**3 456**
Finansiella intäkter	7	187	1
Finansiella kostnader	8	-2 402	-4 125
Resultat före skatt		**-1 743**	**-668**
Aktuell skatt	9	-	-401
Uppskjuten skatt	9	-5 711	-9 309
ÅRETS RESULTAT		**-7 454**	**-10 378**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-7 454	-10 378
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2021	2020
Årets resultat		-7 454	-10 378
Övrigt totalresultat för perioden		-	-
Summa övrigt totalresultat		**-**	**-**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-7 454**	**-10 378**

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ccb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324209

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	10	796 786	–
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	11	–	704 978
Kundfordringar	12	21 166	11 861
Fordringar hos koncernföretag		187	51
Övriga fordringar	13	61	637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	622	296
Likvida medel	15	23 402	58 604
Summa omsättningstillgångar		**45 438**	**776 427**
SUMMA TILLGÅNGAR		**842 224**	**776 427**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	500	500
Övrigt tillskjutet kapital		83 184	53 184
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-25 737	-17 451
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**57 947**	**36 233**
Summa eget kapital		**57 947**	**36 233**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	15 141	9 430
Räntebärande skulder	18, 19	397 375	395 275
Summa långfristiga skulder		**412 516**	**404 705**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		154	1 515
Skatteskulder		336	301
Skulder till koncernföretag		353 262	324 313
Övriga kortfristiga skulder		4 526	1 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 483	7 738
Summa kortfristiga skulder		**371 761**	**335 489**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**842 224**	**776 427**

Assently: e9a27e6b183539cd861c6c86e00ae1923b3e5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713243O

Förändringar i koncernens eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**500**	**23 184**	**-6 665**	**-**	**17 019**
Årets resultat			-10 378	-	-10 378
Övrigt totalresultat				-	0
Aktieägartillskott		30 000			30 000
Koncernbidrag			-408		-408
Utgående eget kapital 31 december 2020	**500**	**53 184**	**-17 451**	**-**	**36 233**
Ingående eget kapital 1 januari 2021	**500**	**53 184**	**-17 451**	**-**	**36 233**
Årets resultat			-7 454	-	-7 454
Övrigt totalresultat				-	0
Aktieägartillskott		30 000			30 000
Koncernbidrag			-832		-832
Utgående eget kapital 31 december 2021	**500**	**83 184**	**-25 737**	**-**	**57 947**

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 31 480 tkr (48 350).

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital
I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Reserver
I posten ingår valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter, värdeförändringar relaterade till kassaflödessäkringar samt aktuariella vinster/förluster avseende förmånsbestämda pensionsplaner.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1eddf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed64c763164f9e8bc

20220713324311

Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-1 743	-668
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Återläggning kostnadsförd ränta		2 402	4 125
Återläggning intäktsförd ränta		-187	-1
		472	**3 456**
Betald ränta		-21 409	-133
Erhållen ränta		-	1
Betald inkomstskatt		35	-271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-20 902**	**3 053**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekt och exploateringsfastigheter		-64 086	-70 255
Förändring av rörelsefordringar		-9 004	-11 256
Förändring av rörelseskulder		58 790	3 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-35 202**	**-75 268**
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**-**
Finansieringsverksamheten	21		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-**	**-**
Årets kassaflöde		**-35 202**	**-75 268**
Likvida medel vid årets början		58 604	133 872
Likvida medel vid årets slut	15	**23 402**	**58 604**

Assonlly: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874cob6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324

Moderbolaget resultaträkning

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning		2 256	2 256
Bruttoresultat	4	**2 256**	**2 256**
Centraladministration	5, 6	-978	-933
Rörelseresultat		**1 278**	**1 323**
Resultat från andelar i koncernföretag	24	-3 379	-888
Finansiella intäkter	7	3 461	2 537
Finansiella kostnader	8	-29 926	-32 538
Resultat efter finansiella poster		**-28 566**	**-29 566**
Bokslutsdispositioner	25	-832	-230
Resultat före skatt		**-29 398**	**-29 796**
Skatt på årets resultat		-	-154
ÅRETS RESULTAT		-29 398	-29 950

Moderbolaget rapport över totalresultat

TSEK	Not	2021	2020
Årets resultat		-29 398	-29 950
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-29 398**	**-29 950**

Assently: c9a27c6b183539cd881c6c86e00ac1923b3a5074ccb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9cd54c763164f9e8bc

20220713324333

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	528 976	529 865
Summa finansiella anläggningstillgångar		**528 976**	**529 865**
Summa anläggningstillgångar		**528 976**	**529 865**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	705	-
Fordringar hos koncernföretag		185 274	153 767
Övriga fordringar	13	253	830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	609	14
Summa kortfristiga fordringar		**186 841**	**154 611**
Kassa och bank	15	17 504	40 747
Summa omsättningstillgångar		**204 345**	**195 358**
SUMMA TILLGÅNGAR		**733 321**	**725 223**

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694ea359fef79fce0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	500	500
Summa bundet eget kapital		**500**	**500**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		–	–
Balanserat resultat		30 050	30 000
Årets resultat		-29 398	-29 950
Summa fritt eget kapital		**652**	**50**
Summa eget kapital		**1 152**	**550**
Obeskattade reserver	28	**284**	**284**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	397 375	395 275
Summa långfristiga skulder		**397 375**	**395 275**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13	11
Skulder till koncernföretag		326 889	321 637
Skatteskulder		67	110
Övriga kortfristiga skulder		133	140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 408	7 216
Summa kortfristiga skulder		334 510	329 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**733 321**	**725 223**

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324335

Förändringar i moderbolagets eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	**500**	**–**	**–**	**0**	**500**
Erhållet aktieägartillskott				30 000	30 000
Årets resultat				-29 950	-29 950
Utgående eget kapital 31 december 2020	**500**	**0**	**0**	**50**	**550**
Ingående eget kapital 1 januari 2021	**500**	**–**	**–**	**50**	**550**
Erhållet aktieägartillskott				30 000	30 000
Årets resultat				-29 398	-29 398
Utgående eget kapital 31 december 2021	**500**	**0**	**0**	**652**	**1 152**

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 31 480 tkr (48 350).

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

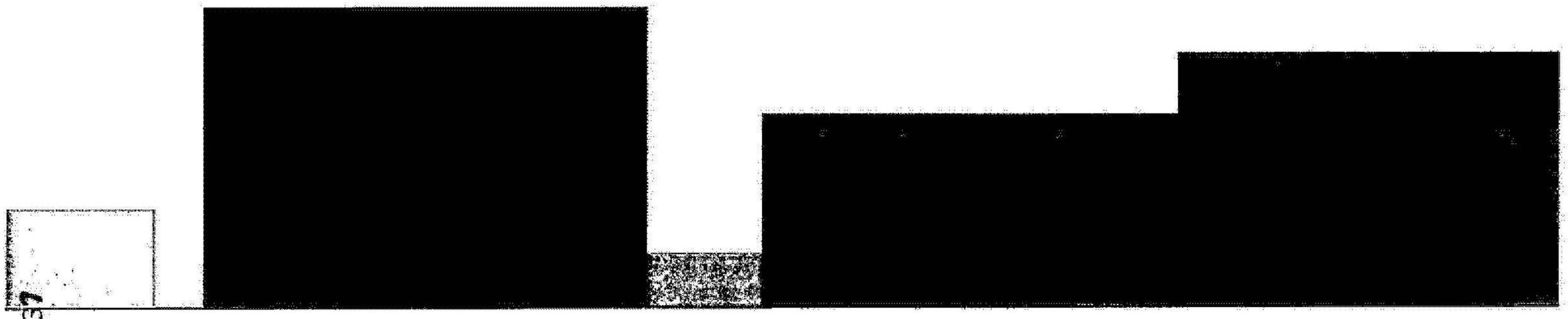
Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ccb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba6bf9a3656f694aa359fef79fca0e737e43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK		2021	2020
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 278	1 323
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**1 278**	**1 323**
Betald ränta		-27 886	-28 453
Betald inkomstskatt		-43	-57
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-26 651**	**-27 187**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		400	24 702
Förändring av rörelseskulder		3 008	-78 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-23 243**	**-80 505**
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**-**
Finansieringsverksamheten	21		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-**	**-**
Årets kassaflöde		**-23 243**	**-80 505**
Likvida medel vid årets början		**40 747**	**121 252**
Likvida medel vid årets slut	15	**17 504**	**40 747**

Assently: e9a27e6b183539cd88 1c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1edd12f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f894aa359fef79fce0e737a43f9ed54c763164f9e8bc



20220713324377

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Slättö Fastpartner Spånga AB, org nr 559077-0896, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 26 nedan.

Slättö Fastpartner Spånga AB ägs till 100% av Slättö Fastpartner Holding AB, org nr 559199-8298. Brofund Group AB, org nr 556932-0541 är högsta koncernmoder där koncernredovisning upprättas.

Slättö Fastpartner Spånga AB:s kontor är beläget på Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställande.

Grund för rapporternas upprättande

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

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 ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Rapporteringsvaluta

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

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande påverka Slättös resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Konsolideringsprinciper

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

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

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

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

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

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

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

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. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv.

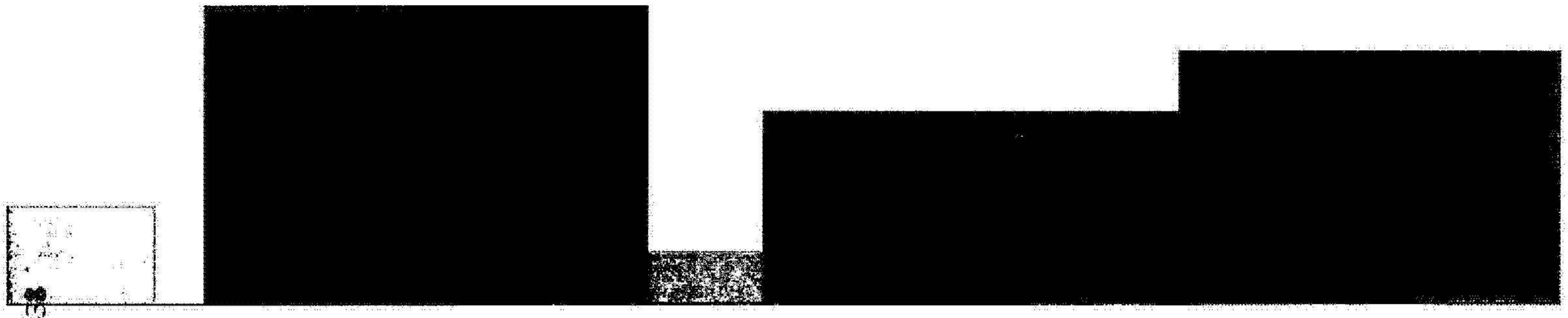
Koncernen har ej haft några rörelseförvärv under innevarande eller föregående år. Alla koncernens förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner och balansposter

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

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9c8bc



20220713224338

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt upplupna räntekostnader. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

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

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimsfordringar som utgör finansiella instrument.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde .

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

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

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

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

Nedskrivning finansiella instrument
Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

För koncernens kundfordringar, avtalstillgångar samt leasingfordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Kreditförlusterna har historiskt sett inte varit väsentliga, därav uppgår reserverna uppgår till oväsentliga belopp.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. P.g.a. kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Övriga fordringar består främst av fordringar kopplade till fastighetstransaktioner. Dessa fordringar analyseras och förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. Kreditreserven för dessa fordringar uppgår till oväsentlig belopp.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen innehar förvaltningsfastigheter bestående av förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande), förvaltningsfastigheter under uppförande samt byggrätter som innehas för framtida förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ccb6d9b76b1eddf2f2da78feb8466e20fba0bf9a3656f094aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324399

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

Aktiekapital

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

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i tidiga skeden som föregår byggstart. De värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Direkt nedlagda kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader hänförliga till projekt- och exploateringsfastigheter tillförs anskaffningsvärdet och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter och mark för projektfastigheter klassificeras som projekt- och exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager.

Projekt- och exploateringsfastigheter upptas till anskaffningsvärde och redovisas som tillgång under den redovisningsperiod när fastigheten tillträds.

Lånekostnader

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

Intäktsredovisning

Intäkter projektutveckling

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning av entreprenad i bostadsutvecklingsprojekt. För projektledning erhålls en fast ersättning kontinuerligt över projektens löptid samt ersättning för nedlagda kostnader i projekten. Storleken av ersättningen regleras i uppdragsavtal och faktureras kvartalsvis under projektets gång. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll och redovisas över avtalets löptid eftersom kunden erhåller och konsumerar samtidigt nyttan av de tjänster som utförs av företaget. Intäkten avseende projektledning redovisas som intäkter projektutveckling.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av förvaltningsfastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste finansiella rapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste finansiella rapport.

Kassaflödesanalys

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

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb8d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324 0

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 1 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 19.

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

Utdelningar

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

Uppställningsformer

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

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

Not 2 Kritiska uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering av fastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens redovisade resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i rapport över finansiell ställning för posten Förvaltningsfastigheter.

Koncernen prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till ett förändrat verkligt värde och påverka värdeförändringarna. Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 10.

Då koncernens fastigheters verkliga värde inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt på grund av dess tidiga skede så värderas fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad.

Klassificering projekt- och exploateringsfastigheter och förvaltningsfastigheter

I samband med 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 och är i ett tidigt skede utgör projekt- och exploateringsfastigheter. Projekt- och exploateringsfastigheter 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.

Koncernen 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 och generera hyresintäkter och värdestegringar.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen.

Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

Assently: e9a27e6b183639cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324

Not 3 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv. Koncernledningens bedömning är att Koncernen har ett rörelsesegment; Projektutveckling. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Not 4 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Projektledning	29 360	24 004	2 256	2 256
Övriga rörelse-intäkter	557	2 868	–	–
Summa	**29 917**	**26 872**	**2 256**	**2 256**

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetskostnader				
Drifts- och underhållskostnader	–4	–14	–	–
Fastighetsskatt	–681	–280	–	–
Fastighets-administration	–53	–30	–	–
Summa	**–738**	**–324**	**0**	**0**
Centraladministration				
Övriga tjänster koncernföretag	–497	–456	–142	–429
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	–1 040	–824	–772	–412
Övriga kostnader	–66	–65	–64	–92
Summa	**–1 603**	**–1 345**	**–978**	**–933**

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	–282	–164	–241	–35
Revisionsverk-samhet utöver revisionsuppdrag	–29	–	–	–
Skatterådgivning	–	–79	–	–79
Övriga uppdrag	–	–	–	–
Summa	**–311**	**–243**	**–241**	**–114**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	187	1	3 461	2 537
Summa	**187**	**1**	**3 461**	**2 537**

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	–8	–20	–21 233	–21 966
Räntekostnader, koncernföretag	–185	–1 892	–6 489	–8 359
Periodisering lånekostnader	–2 100	–2 100	–2 100	–2 100
Övriga finansiella kostnader	–109	–113	–104	–113
Summa	**–2 402**	**–4 125**	**–29 926**	**–32 538**

Koncernen har under året aktiverat finansiella kostnader om 27 722 (28 456) tkr varav 6 489 (6 491) tkr avser räntekostnader till koncernföretag.

Assently: e9a27e6b183539cd801c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0c737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
Skatt på årets resultat	–	–396	–	–149
Skatt hänförlig till tidigare perioder	–	–5	–	–5
Uppskjuten skatt				
Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	–5 711	–9 178	–	–
Avseende obeskattade reserver	–	–131	–	–
Summa	**–5 711**	**–9 710**	**0**	**–154**

Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	–1 743	–668	–29 398	–29 796
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6)	359	143	6 056	6 376
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	–2	–99	–696	–190
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla som ej ingår i resultatet	265	87	–	–
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	–6 138	–6 747	–5 424	–6 335
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	–195	–	64	–
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	–	–3 089	–	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	–5	–	–5
Summa	**–5 711**	**–9 710**	**0**	**–154**

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 2 389 tkr (314 tkr).

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående verkligt värde	–	–
Omklassificering från projekt och exploateringsfastigheter	796 786	–
Summa	**796 786**	**0**

Totala taxeringsvärden uppgår till 170 173 tkr (55 905).

Fastigheter ägda av Slättö Fastpartner Spånga AB

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen innehar förvaltningsfastigheter bestående av förvaltningsfastigheter under uppförande.

Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande avser de fastigheter som utvecklas ämnade för koncernens förvaltning och har ett syfte att generera hyresintäkter. En fastighet kategoriseras som förvaltningsfastighet under uppförande från den tidpunkt då koncernen beslutat att driva projektet ämnat för den interna förvaltningen. Om dessa inte initialt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt värderas fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetat produktionskostnad. När kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Då koncernens fastigheters verkliga värde inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt på grund av dess tidiga skede så värderas fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. Ingen orealiserad värdeförändring har därmed redovisats i samband med eller efter omklassificering av fastigheten från projekt- och exploateringsfastighet till förvaltnignsfastighet.

Väsentliga åtaganden

I samband med att koncernen har avyttrat sex fastigheter avseende del av Bromstensstaden under år 2019 finns en förpliktelse och åtagande att finansiera projektets uppförande med beräknat färdigställande under 2025. Affären genomfördes i en forward- funding struktur vilket innebär att köparen finansierar projektets uppförande.

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0a737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324433

Not 11 Projekt- och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående värde	704 978	628 115	–	–
Investeringar	91 808	76 863	–	–
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	–796 786	–	–	–
Summa	**0**	**704 978**	**0**	**0**

Not 12 Kundfodringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Kundfordringar brutto	21 166	12 316	705	–
Avsättning för osäkra kundfordringar	–	–455	–	–
Utgående redovisat värde	**21 166**	**11 861**	**705**	**0**
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	–455	–	0	0
Årets förändring/reservering	455	–455	–	–
Avsättning vid årets slut	**0**	**–455**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	–	–	–	–
Förfallna < 30 dagar	–	–	–	–
Förfallna > 61 dagar	–	–455	–	–
Summa ej nedskrivna kundfordringar	0	–455	0	0
Summa kundfordringar	**21 166**	**11 861**	**705**	**0**

Koncernen har redovisat ett resultat om 455 tkr (-455 tkr) för nedskrivning/återföring av nedskrivning av kundfordringar.

Not 13 Övriga fodringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Andelar i bostadsrättsföreningar	–	–	115	115
Övriga poster	61	637	138	715
Summa	**61**	**637**	**253**	**830**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Övriga poster	622	296	609	14
Summa	**622**	**296**	**609**	**14**

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Kassa och bank	23 402	58 604	17 504	40 747
Summa	**23 402**	**58 604**	**17 504**	**40 747**

Not 16 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Assembly: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Uppskjuten skatteskuld				
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	14 889	9 178	–	–
avseende obeskattade reserver	252	252	–	–
Summa	**15 141**	**9 430**	**0**	**0**

2021	Koncernen Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	9 178	5 711	14 889
Obeskattade reserver	252	0	252
Summa	**9 430**	**5 711**	**15 141**

2020	Koncernen Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	0	9 178	9 178
Obeskattade reserver	121	131	252
Summa	**121**	**9 309**	**9 430**

Not 18 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Långfristiga skulder				
Obligationslån	**400 000**	**400 000**	**400 000**	**400 000**
Avgår kostnader för upptagande av låneskuld	**–2 625**	**–4 725**	**–2 625**	**–4 725**
Kortfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag	**344 951**	**321 367**	**320 361**	**319 763**
Summa	**742 326**	**716 642**	**717 736**	**715 038**

Obligationslånets volym uppgår till 400 MSEK, varav 400 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall 1:a april 2023. Obligationen är noterad på den nordiska obligationsmarknaden, Nasdaq Stockholm Bond. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 5,25 procentenheter. Den redovisade skulden har i balansräkningen reducerats med aktiverade lånekostnader.

Räntebärande skulder till koncernföretag avser skuld på avräkningskonton till koncernföretag. Dessa löper generellt sett med 2% ränta.

I koncernen finns covenanter kopplade till obligationslånet om - soliditet (minst 30%), eget kapital (minst 250 mkr) och en kassa uppgående till motsvarade minst 6 månaders räntor för obligationen.

Assenily: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5674ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324455

Not 19 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Koncernens låneportfölj består främst av obligationslån som löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 5,25 procentenheter, utöver det finns skulder till koncernföretag. Skulderna till koncernföretag löper med fast ränta uppgående till 2% utan räntebindningstid. Utifrån finanspolicyn styrs val av ränteprofil och duration med hänsyn till bolagets affärsplan och förväntade in- och utflöden.

Kreditrisk

Koncernens kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående reversfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen. Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

Likviditet och refinansieringsrisk

Koncernens betalningsåtaganden kopplat till driften av direkta och indirekta investeringar, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisken hanteras genom att tillräckliga likvida medel skall finnas tillgängliga för att uppfylla betalningsförpliktelser när de förfaller till betalning samt genom kontinuerlig uppföljning av prognostiserat kassaflöde. Koncernen arbetar löpande med likviditetsplaner för varje enskilt projekt och investering och för bolaget i sin helhet i syfte att säkerställa likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras.

Koncernen är beroende av externa parter för refinansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas, alternativt till en förhöjd kostnad. Koncernen hanterar refinansieringsrisken genom att sträva efter en diversifierad låneportfölj samt genom med att sprida låneportföljens förfallotider. Koncernen arbetar aktivt med ett flertal olika banker för att minska beroendet av enskilda banker. Koncernen har även en varierad sammansättning av finansieringskällor; obligationslån, byggnadskreditiv och egen balansräkning (fondstruktur). Lån förlängs i god tid före förfallodatum för att minska refinansieringsrisken.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar/återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2021. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per31december 2021. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

	Koncernen			
Per 31 dec 2021	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 åt	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	344 951	400 000	–	–
Leverantörsskulder	154	–	–	–
Övriga skulder	–	–	–	–
Upplupna räntekostnader	12 157	–	–	–
Summa	**357 262**	**400 000**	**0**	**0**

	Koncernen			
Per 31 dec 2020	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 åt	Mellan 4-5 år
Räntebärande skulder	321 367	–	400 000	–
Leverantörsskulder	1 515	–	–	–
Övriga skulder	-	–	–	–
Upplupna räntekostnader	7 434	–	–	–
Summa	**330 316**	**0**	**400 000**	**0**

Koncernen saknar skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen.

Finansiella överenskommelser

Koncernen har inga ej utnyttjade kreditfaciliteter per 31 december 2021.

Hantering av kapital

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

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

Assembly: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8166e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed64c763164f9e8bc

20220713324456

Not 19 Finansiella risker och finanspolicy, forts.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	2021 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde
Tillgångar			
Kundfordringar	21 166	–	–
Övriga fordringar	61	–	–
Likvida medel	23 402	–	–
Summa	**44 629**	**0**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	397 375
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	344 951
Leverantörs-skulder	–	–	154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	12 157
Summa	**0**	**0**	**754 637**

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	2020 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde
Tillgångar			
Kundfordringar	11 861	–	–
Övriga fordringar	637	–	–
Likvida medel	58 604	–	–
Summa	**71 102**	**0**	**0**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	395 275
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	321 367
Leverantörs-skulder	–	–	1 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	7 434
Summa	**0**	**0**	**725 591**

Assenlly: e9a27e6b163539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324[illegible]

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Upplupna räntekostnader	5 483	5 542	5 483	5 542
Förutbetalda projektintäkter	5 960	–	–	–
Övriga poster	2 040	2 196	1 925	1 674
Summa	**13 483**	**7 738**	**7 408**	**7 216**

Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	715 275	696 774	715 275	703 600
Kassaflöde-påverkande förändringar	–	–	–	–
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	2 100	2 101	2 100	2 100
Omklassificering aktiverade lånekostnader	–	–	–	–6 825
Omvandling av rörelseskuld till reversskuld	–	16 400	–	16 400
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**717 375**	**715 275**	**717 375**	**715 275**

Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Pantsatta bankkonton	5 250	10 500	5 250	10 500
Summa	**5 250**	**10 500**	**5 250**	**10 500**

Not 23 Eventualförpliktelser

I samband med att koncernen har avyttrat sex fastigheter avseende del av Bromstensstaden finns en förpliktelse och åtagande att uppföra dessa fastigheter och färdigställa projektet. Affären genomfördes i en forward-funding struktur vilket innebär att köparen finansierar projektets uppförande.

I övrigt har koncernen åtaganden och förpliktelser under ingångna avtal med tredje part, inklusive entreprenörer och kommuner.

Not 24 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	–3 379	–888
Summa	**–3 379**	**–888**

Bolaget har skrivit ned andelar i sina koncernföretag till följd av att återvinningsvärdet understeg det redovisade värdet.

Not 25 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	–	–230
Erhållna koncernbidrag	–832	–
Summa	**–832**	**–230**

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ac1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324

Not 26 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	530 753	529 867
Aktieägartillskott	2 490	886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**533 243**	**530 753**
Ingående nedskrivningar	–888	–
Årets nedskrivningar	–3 379	–888
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–4 267**	**–888**
Utgående redovisat värde	**528 976**	**529 865**

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel i procent [1]	Redovisat värde
Bromsten Gunhild 1 AB	559103–6560	Stockholm	100,0	177
Bromsten 1 AB	559103–6479	Stockholm	100,0	180
Bromsten 2 AB	559104–4465	Stockholm	100,0	170
Fastighetspartner Bromsten AB	556356–5810	Stockholm	100,0	358 360
Fastighets Stockholm Spånga 8 AB	559183–9062	Stockholm	100,0	46 484
Fastighets Stockholm Spånga 9 AB	559187–3103	Stockholm	100,0	50 567
Fastighets Stockholm Spånga 7 AB	559192–1183	Stockholm	100,0	72 938
Bromsten Utveckling AB	559212–9190	Stockholm	100,0	50
Bromsten Miljö AB	559212–9182	Stockholm	100,0	50
				528 976

1) Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 27 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Moderföretag				
Ränteintäkter	187	–	187	–
Räntekostnader	–6 669	–8 358	–6 489	–8 358
Fordringar	187	–	29 170	–
Skulder	351 620	322 019	326 489	321 611
Dotterföretag				
Ränteintäkter	–	–	3 274	2 537
Räntekostnader	–	–	–	–1
Fordringar	–	–	156 104	153 767
Skulder	–	–	361	21
Övriga koncernföretag				
Köpta tjänster	–2 807	–456	–142	–429
Ränteintäkter	–	1	–	–
Räntekostnader	–5	–25	–	–
Fordringar	–	51	–	–
Skulder	1 642	2 294	39	5

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 0% (0) av försäljningen och 15% (46) av inköpen andra företag inom den koncern som bolaget tillhör. Generellt utgår 2% ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger. Inköpen från koncernbolag avser främst tjänster för projektutveckling.

Not 28 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2021	2020
Periodiseringsfond BÅ 2019	55	55
Periodiseringsfond BÅ 2020	229	–
Summa	**284**	**55**

Not 29 Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har markarbeten påbörjats inom de kvarter som koncernen har tecknat totalentreprenad för.

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ccb6d9b76b1addf2f2da78feb6466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0a737a43f9ed54c763164f9e8bc

20220713324

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	**48 951**
Erhållna aktieägartillskott	**30 000 000**
Årets resultat	**–29 396 721**
	652 230

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	**652 230**
	652 230

Stockholm den 29 april 2022

Sven-Olof Johansson
Ordförande

Georg Ehrnrooth
Styrelseledamot

Johan Karlsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Assently: e9a27e6b183539cd881c6c86e60ae1923b3a5874ccb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e6bc

20220713324S0

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2022

Slättö_Fastpartner_ÅR2021_29 april_utan RB.pdf
(1895150 byte)
SHA-512: 5ec91ed047ed5904f3dac9fd28e92f65e1eb0
c94185a5cdcfdd14e7264bd363706cb385967ef31e89f4
8cf2e7f27b4585bbf955ca0d82992c178ee12f07d19d5

Underskrifter

2022-04-29 11:43:24 (CET)

Lars Johan Karlsson

johan.karlsson@slatto.se 198503161997
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 13:15:53 (CET)

Sven-Olof Johansson

daniel.gerlach@fastpartner.se 194509152395
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 11:28:17 (CET)

Georg Johan Casimir Ehrnrooth

georg.ehrnrooth@geveles.fi 160166-179X
Undertecknat med e-legitimation (Finnish Trust Network)

2022-04-29 14:10:14 (CET)

Mikael Ikonen

mikael.ikonen@se.ey.com 196309087275
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av **Assently**

ÅR2021 Slättö Fastpartner

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
e9a27e6b183539cd881c6c86e00ae1923b3a5874ceb6d9b76b1addf2f2da78feb8466e20fba8bf9a3656f694aa359fef79fca0e737a43f9ed54c763164f9e8bc

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slättö Fastpartner Spånga AB, org nr 559077-0896

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slättö Fastpartner Spånga AB för år 2021med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-40 i detta dokument

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Penneo dokumentnyckel: WDHG0-GKX0K-SCKH2-4WM3Z-B3VCV-QNCCZ

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i rapport över finansiell ställning, uppgick per den 31 december 2021 till 797 Mkr. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter är under uppförande och redovisas till anskaffningsvärde. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med bedömning av nedskrivningsbehov anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheter, tillsammans med redovisningsprinciper, kritiska uppskattningar och bedömningar och antaganden, framgår i årsredovisningen i not 1 på sida 24, i not 2 på sida 28 samt i not 10 på sidan 31.	I vår revision har vi granskat området bland annat genom att utvärdera bolagets process för att bedöma klassificering av fastigheter. Vi har utvärderat bolagets riktlinjer för värdering av förvaltningsfastigheter under uppförande. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheterna granskat förvärvsutgifter och tillkommande utgifter för att erhålla rimlig säkerhet i anskaffningsvärdet. Vi har för ett urval av fastigheter granskat antaganden av förväntade intäkter och bedömning av återstående utgifter i planerade projekt baserat på den av bolaget upprättade kostnadsprognosen samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för bedömningen om återvinningsvärde. Vi har granskat lämnade upplysningar i de finansiella rapporterna.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slättö Fastpartner Spånga AB för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad

Penneo dokumentnyckel: VDHG0-GKX0K-SCKH2-4WM3Z-R3VCV-ONCCZ

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Slättö Fastpartner Spånga AB för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten c2b10563e1a32ba0b1d71036b344efc29283fc046d12cd06403fd3342df2a269 upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Slättö Fastpartner Spånga AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultaträkning, rapport över finansiell ställning och egetkapitalräkning samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-4 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning

Penneo dokumentnyckel: VDHG0-GKX0K-SCKH2-4WW3Z-R3VCV-QNCCZ

jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB utsågs till Slättö Fastpartner Spånga ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2017.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: VDHG0-GKX0K-SCKH2-4WM3Z-R3VCV-ONCCZ

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKAEL IKONEN
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19630908xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-04-29 13:00:29 UTC

Penneo dokumentnyckel: VDHE0-GKXOK-SCKH2-4WM3Z-B3VCV-QNCCZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**