

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och verkställande direktören för Sturestadens Fastighets AB, 556167-2063
får härmed avge årsredovisning för år 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Sturestadens Fastighets AB (Sturestaden) har till ändamål att äga och förvalta fastigheter inom Arboga kommun för kommunikationsändamål och företagsetableringar samt idka därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska aktivt medverka till utvecklingen av Arboga kommun som attraktiv och efterfrågad etableringsort genom att vara ett strategiskt verktyg inom fastighetsområdet.

Sturestaden har idag både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter.

Verksamheten ska vara lyhörd för de värden som kännetecknar ägarna. Företagets mål ska nås genom ständig förbättring av verksamheten.

Organisationen har under av 2017 liksom föregående år bestått av tre (3) anställda. Förutom av verkställande direktör också av en fastighetsförvaltare och en fastighetstekniker. Samtliga övriga förvaltningstjänster, såväl tekniska som ekonomiska/finansiella köps genom avtal.

Bolaget ägs till lika delar av Arboga kommun och Byggnadsfirman Lund AB. Bolaget har sitt säte i Arboga kommun.

Sturestadens Fastighets AB ser miljöarbetet, präglat av långsiktighet och helhetssyn, som väsentligt för att nå företagets mål. Samhällets krav enligt lagar och förordningar betraktas som minimikrav. I övrigt ansluter sig Sturestaden till Arboga kommuns mål inom området.

Fastighetsförvaltningens driftnetto blev 5.835 tkr (5.964). Direktavkastningen uppgick till 3,3 % (3,6).

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under året uppgick till 24.324 tkr (3.326).

Bolagets likvida medel inklusive outnyttjad checkräkningskredit vid årets utgång var 6.517 tkr (7.080). Beviljad checkräkningskredit uppgick till 5.000 tkr (5.000).

Årets kassaflöde uppgick till -563 tkr (2.074).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 7.558 tkr (2.708).

Bolaget har på balansdagen bedömt om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde vilket har resulterat i en nedskrivning 2017 med 4.000 tkr (0).

Under året har några projekt avslutats. Främst för Agitator Whiskymakare i fastigheten Åsby, nytt trapphus och ombyggnad undervisningslokaler i Högskolecentrum - fastigheten Trädgården. Vidare ombyggnad och hyresgäst Anpassningar av kontorslokaler i fastigheterna Åsby och Gösen.

Projektet Spirean II som omfattar fyra småhus för uthyrning påbörjades under året och beräknas färdigt i februari/mars 2018. Under året har också en förslagshandling tagits fram för fastigheten Groggården. Fortsatt arbete i det tidiga skedet sker under 2018.

Fastigheten Gösen 14 med Skoogs Maskin & Svets AB som hyresgäst förvärvades i november 2017.

STURESTADENS FASTIGHETS AB

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter, tkr	17.385	16.073	16.684	18.223	17.171
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2.974	1.838	50.018	3.898	2.367
Balansomslutning, tkr	214.523	204.309	189.087	192.368	187.369
Eget kapital, tkr	67.190	66.345	61.118	14.570	6.336
Soliditet, %	31,3	32,5	32,3	7,6	3,4

Eget kapital

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början 2017-01-01	3.000	420	62.924
Utdelning			-7.500
Årets resultat			<u>8.346</u>
Vid årets slut 2017-12-31	<u>3.000</u>	<u>420</u>	63.770

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	kronor:	55.424.449
Årets resultat	kronor:	<u>8.346.314</u>
	kronor:	63.770.763

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att disponibla vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, 3.000 aktier á 1.389:90	kronor:	4.169.700
Balanseras i ny räkning	kronor:	<u>59.601.063</u>
	kronor:	63.770.763

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr		2017	2016
<u>Rörelsens intäkter</u>	Not		
Hysesintäkter		17.385	16.073
Övriga rörelseintäkter		<u>4.240</u>	<u>4.153</u>
		21.625	20.226
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Externa kostnader		-12.749	-11.305
Personalkostnader		-3.041	-2.957
Avskrivningar inventarier	3	-698	-758
Av- och nedskrivningar av byggnader	2	<u>-6.622</u>	<u>-1.737</u>
RÖRELSERESULTAT		-1.485	3.469
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		0	2
Ränteintäkter koncernbolag		400	400
Räntekostnader		<u>-1.889</u>	<u>-2.033</u>
Resultat efter finansiella poster		-2.974	1.838
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Erhållna koncernbidrag		17.520	7.390
Lämnat koncernbidrag		<u>-6.200</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		8.346	9.228

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr		20171231	20161231
TILLGÅNGAR	Not		
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	175.496	167.904
Pågående nyanläggningar	2	8.860	0
Inventarier	3	<u>1.625</u>	<u>1.073</u>
		185.981	168.977
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	900	900
Fordringar koncernföretag	7	<u>22.776</u>	<u>27.676</u>
		23.676	28.576
Summa anläggningstillgångar		209.657	197.553
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		551	789
Fordringar koncernföretag		476	394
Övriga fordringar		1.887	2.902
Förutbet. kostnader/upplupna intäkter		<u>435</u>	<u>591</u>
		3.349	4.676
Kassa och bank		<u>1.517</u>	<u>2.080</u>
Summa omsättningstillgångar		4.866	6.756
SUMMA TILLGÅNGAR		214.523	204.309

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	20171231	20161231
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<u>Eget kapital</u>	Not	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	3.000	3.000
Reservfond	<u>420</u>	<u>420</u>
	3.420	3.420
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	55.424	53.697
Årets resultat	<u>8.346</u>	<u>9.228</u>
	63.770	62.925
Summa eget kapital	67.190	66.345
 <u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	4 82.408	84.055
Skulder till koncernföretag	9 50.903	41.773
Övriga långfristiga skulder	4 <u>6.000</u>	<u>6.000</u>
	139.311	131.828
 <u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	1.698	1.698
Leverantörsskulder	2.606	1.883
Upplupna kostnader o. förutbet. intäkter	<u>3.718</u>	<u>2.555</u>
	8.022	6.136
Summa skulder	147.333	137.964
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	214.523	204.309

STURESTADENS FASTIGHETS AB

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

NOT 1 Redovisningsprinciper

Bolaget följer årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFN AR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Byggnad	1,5% (1,0)
Markanläggningar annans mark	5,0% (5,0)
Inventarier	20,0% (20,0)

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

NOT 2 Byggnader och mark

	<u>20171231</u>	<u>20161231</u>
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	172.225	169.131
Årets anskaffningar	13.192	3.094
Pågående nyanläggningar	8.860	0
Årets avyttringar, utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	194.277	172.225
Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	771	771
Årets anskaffningar	<u>235</u>	<u>0</u>
	1.006	771
Mark		
Vid årets början	11.614	11.614
Årets anskaffningar	<u>787</u>	<u>0</u>
	12.401	11.614
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-16.706	-14.969
Årets avskrivningar	-2.622	-1.737
Årets avyttringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	-19.328	-16.706
Nedskrivningar		
Vid årets början	0	0
Årets nedskrivningar	<u>-4.000</u>	<u>0</u>
	-4.000	0
Redovisat värde	184.356	167.904

STURESTADENS FASTIGHETS AB

Bolaget äger bebyggda fastigheterna Brevbäraren 1 (tomträtt), Uttern 8, Åsby 8:7, Trädgården 10, Kuriren 1, Gösen 14, Gösen 15, Groggården 3 (del av), Illern 7, Spirean 1-6 (tomträtt), Spirean 11-14, Tujan 1-3 (tomträtt), Blåstjärnan 5, Pumphuset 1 i Arboga kommun. Fastigheten Åsby 8:7 innefattar byggnad 23, 24, 39 samt 69.

De obebyggda fastigheterna (mark) belägna i Arboga kommun är Groggården 3 (del av), Gäddan 3. Dessa är samtliga projektfastigheter. Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde.

<u>NOT 3 Inventarier</u>	<u>20171231</u>	<u>20161231</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6.753	6.521
Nyanskaffningar	<u>1.250</u>	<u>232</u>
	8.003	6.753
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5.680	-4.922
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-698</u>	<u>-758</u>
	-6.378	-5.680
Planenligt restvärde vid årets slut	1.625	1.073

NOT 4 Långfristiga skulder

Amorteringar för lån från kreditinstitut senare än 5 år uppgår till 75.616. Övriga långfristiga skulder, 6.000 förfaller till betalning senare än 5 år.

NOT 5 Andelar i koncernföretag

<u>Dotterföretag</u>	<u>säte</u>	<u>organisationsnr</u>	<u>antal andelar</u>	<u>Andelar i %</u>	<u>Bokfört värde</u>
Marieborgs Lagerfastigheter i Arboga AB	Arboga	556730-4869	1.000	100	100
Norra skogen i Arboga Fastighets AB	Arboga	556845-6494	1.000	100	100
Seniorbostäder i Arboga AB	Arboga	556677-9434	5.000	100	<u>700</u>
					900

<u>NOT 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</u>	<u>20171231</u>	<u>20161231</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	96.441	96.441
Borgensförbindelser dotterföretag	<u>463.825</u>	<u>429.825</u>
	560.266	526.266
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

<u>NOT 7 Fordringar hos koncernföretag</u>	<u>20171231</u>	<u>20161231</u>
Vid årets början	27.676	14.536
Årets förändring	<u>-4.900</u>	<u>13.140</u>
Vid årets slut	22.776	27.676

STURESTADENS FASTIGHETS AB

NOT 8 Koncernuppgifter

Sturestadens Fastighets AB är moderbolag för koncernen och upprättar inte koncernredovisning i enlighet med ÅRL 7 kap 3§.

NOT 9 Skulder till koncernföretag

	<u>20171231</u>	<u>20161231</u>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	50.903	41.773

NOT 10 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld redovisas som en upplysning och avser skattepliktiga temporära skillnader. Beloppet innefattar uppskjuten skattefordran för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten av framtida skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Den uppskjutna skatteskulden uppgår på balansdagen till 10.104 tkr.

Arboga 2018-02-22

Robert Wibom
Verkställande direktör

Mats Öhgren
Styrelseordförande

Hans-Olof Lund

Richard Fallkvist

Conny Ivansson

Carin Strutz Bastås

Kerstin Rosenkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Fredrik Eklund Sjödén
Auktoriserad revisor