



ATLASMUREN

2020





## INNEHÅLL

VD har ordet	2
Vår idé	5
Våra fastigheter	7
Vår organisation	12
Vår styrelse	15
Förvaltningsberättelse	17
Koncernens rapport över totalresultat	22
Koncernens rapport över finansiell ställning	23
Koncernens förändring av eget kapital	25
Koncernens kassaflödesanalys	26

Sammanfattning koncernen, kSEK	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	76 508	73 992	66 881	62 699	66 541
Res. efter finansiella poster	72 259	103 174	79 521	50 624	99 470
Balansomslutning	1 346 923	1 292 432	1 217 467	922 100	969 327
Justerat eget kapital	754 570	704 523	625 082	571 543	523 492
Avkastning på totalt kapital, %	6,3	9,3	9,8	6,0	12,4
Avkastning på eget kapital, %	8,7	13,9	11,9	7,9	18,1
Soliditet, %	56,0	54,5	51,3	62,0	54,0
Belåningsgrad, %	31,0	35,0	37,0	24,0	29,0
Resultat efter skatt	62 867	92 714	66 569	61 106	82 129
Yta m <sup>2</sup> LOA	45 068	45 068	45 247	42 132	54 048
Marknadsvärde, fastigheter	1 305 000	1 263 000	1 185 000	878 000	930 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,7	87,6	88,4	86,5	84,1
Medelantal anställda, st	10	10	10	10	10

## VD HAR ORDET



” Vår uppgift som fastighetsägare är att finnas där för våra hyresgäster när förutsättningarna förändras.”

Coronaåret 2020 kommer alla att minnas som omvälvande. Trots att våra farföräldrar berättat om första världskriget och Spanska sjukan när den spreds över Europa för 100 år sedan var det svårt att greppa omfattningen och pandemins konsekvenser för oss i modern tid. Denna gång har vi betydligt bättre tillgång till information och vetenskapen har triumferat med ett rekordsnabbt framtagande av vaccin. Ändå var vi alla oförberedda.

Fortfarande ett år in i pandemin är analyserna hur det påverkar samhället bara gissningar. Först om flera år kan vi se de fullständiga konsekvenserna. Hur mycket har våra värderingar och beteenden förändrats efter mer än ett års restriktioner? Enligt en brittisk studie för några år sedan tar det 66 dagar att etablera en ny vana, så hur kommer vår syn på arbete, digitalisering, pendling och sociala vanor att ha ändrats när detta till slut klingar av? Det är ett stort experiment i realtid. Kommer vi att få uppleva det ”glada 20-talet” igen, som för 100 år sedan? Klart är att vi är många som längtar tillbaka till kontoret, att få träffa kollegor och kunna umgås i sociala sammanhang igen.

Atlasmurens verksamhet 2020 har fungerat förhållandevis bra trots allt. De flesta av våra hyresgäster har anpassat sin verksamhet till en ny verklighet och klarat sig ganska bra. För det är vi tacksamma och ödmjuka. Vi har gjort vad vi har kunnat från vår sida för att hjälpa till där det har behövts. Produktionen hos högteknologiska hyresgäster har löpt på bra efter initiala leveransproblem från Asien vid första vägen. Alla kontor tömdes till minimibemanning i mars 2020, ett läge vi fortfarande i tredje vägen befinner oss i, med viss fluktuation i smittoläget under året som gått. Detta har ställt större krav på rondering, tillsyn och städning. Allt för att minska smittrisker

i våra fastigheter och öka tryggheten för de av våra hyresgäster och personal som måste vara på plats och inte kunnat arbeta på distans. Efterfrågan på parkeringsplatser till personal och stora mötesrum som vi kan erbjuda i anslutning till vissa kontor har ökat. Vår uppgift som fastighetsägare är att finnas där för våra hyresgäster när förutsättningarna förändras. Det är vår förhoppning att vi kan finnas med som en partner i både med- och motgång och anpassa lokalerna efter verksamhetens ändrade behov.

Kraven på kontorens utformning förändras, kontoret blir en viktig mötesplats och bärare av företagets identitet. Våra hyresgäster vill uppmuntra socialt umgänge och kreativt arbete som blivit lidande av den fysiska distanseringen. Våra fastigheter ligger i natursköna omgivningar i Stockholms närförorter med attraktiva närmiljöer för promenadmöten, lunchpromenader och friskvård. Vi lyssnar på vad våra hyresgäster vill ha och ser vart detta leder. Bra arbetsmiljö, hållbar och långsiktig förvaltning, flexibilitet med alternativa pendlingsvägar och hyror en tredjedel av cityhyran ökar våra fastigheters attraktivitet och lockar nya hyresgäster ut från city. Parallellt fortsätter vi söka efter nya förvärv i Stockholms norra närförorter.

Vårt långsiktiga arbete mot ett hållbart samhälle fortsätter. Under 2020 har vi tagit fram en miljöpolicy som successivt implementeras. Hållbarhetsfrågor har varit med oss under lång tid i form av energi-optimering, miljöstationer, laddplatser för elbilar, bergvärme mm. 2018 förvärvade vi vår första miljöcertifierade fastighet, Laboratoriet, certifierad enligt LEED. 2020 erhöll vi BREEAM certifiering för vår ombyggda fastighet Solna Point. Vi har nu fastställt en certifieringsplan med målet att alla fastigheter ska miljöcertifieras och arbetar målmedvetet vidare.



Resultatet av den löpande verksamheten utvecklades positivt och stod för 37,4 (32,2) Mkr av förvaltningsresultatet på 72,3 (103,2) Mkr. Värdetillväxten bidrog med 42 (78) Mkr och uppgick till 3 (7) % för identiskt bestånd. Personalstyrkan har varit oförändrad under året.

Tre fastigheter; Laboratoriet i Solna, Linaberg i Bromma och Skruven i Danderyd är nu fullt uthyrda. Total ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 88,7 (87,6) %. Vakanserna utgörs till största del av kvarvarande projektytor i Solna Point som under året rivits stomrena. I Linaberg gick uthyrningen

mycket bra under årets sista månader och samtliga vakanta kontor hyrdes ut. Det planerade underhållet fokuserades på vår fastighet i Danderyd.

Under 2021 ser vi fram emot nya utmaningar och fortsätter fokusera på digitalisering, hållbarhet, projektuthyrning och förvärv för fortsatt stabil tillväxt.

Marlene Åkerberg, VD Atlasmuren Fastigheter AB



# ”FÖRVALTNINGEN UTGÅR FRÅN VÅR IDÉ OM KUNDFOKUS.”

” *En gång Atlasmuren, alltid  
Atlasmuren* ”

Atlasmuren ska förvärva, äga, förvalta, utveckla och vid behov avyttra kommersiella kontors- och industrifastigheter belägna i Storstockholm. Det långsiktiga målet är att expandera ägandet i attraktiva närförorter norr eller väster om Stockholm till ca 100 000 kvm uthyrbar yta. Detta ställer krav på organisationen och våra medarbetare.

Vår vision är ”En gång Atlasmuren, alltid Atlasmuren”, vilket innebär att verksamheten ska bedrivas så att den som en gång hyrt av Atlasmuren alltid helst vill hyra av Atlasmuren och den som varit annan intressent till företaget alltid kommer att vilja förbli en sådan intressent.

#### **Våra grundstenar**

- Hög nivå på kundservice
- God etik och moral i alla relationer
- Hög teknisk kompetens
- Ekologiskt hållbara lösningar

Med vår vision att den som hyrt av Atlasmuren alltid ska vilja hyra av oss i fortsättningen blir ”kunden i centrum” och kundnöjdhet ett av Atlasmurens viktigaste kärnvärden.

#### **Vårt arbetssätt**

- Smidigt och flexibelt
- Personligt bemötande och kundorientering
- Dialogform
- Långsiktigt

Kundorienteringen innebär för oss att medarbetarna är viktiga för bolaget. Engagerade, motiverade och ansvars-kännande medarbetare som kan ge personlig service till hyresgästerna är en framgångsfaktor för oss. Vi eftersträvar stark lokal närvaro och effektiva förvaltningsenheter.

Tillsammans ger vi de bästa förutsättningarna för våra hyresgäster.





# VÅRA FASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Yta m <sup>2</sup> LOA	Hyresvärde kSEK	Marknadsvärde kSEK	Marknadsvärde kr/m <sup>2</sup>
Skruven 1	Danderyd	20 262	37 202	538 000	26 552
Styckjunkaren 2	Solna	7 362	16 464	268 000	36 403
Linaberg 24	Stockholm	7 521	15 135	208 000	27 656
Laboratoriet 5	Solna	3 571	10 125	216 000	60 487
Sjöboden 1	Sollentuna	6 352	7 754	75 000	11 807
<b>Totalt</b>		<b>45 068</b>	<b>86 680</b>	<b>1 305 000</b>	<b>28 956</b>

Vid slutet av verksamhetsåret ägde och förvaltade vi fem fastigheter. Här följer en kort presentation av fastigheterna.



## FASTIGHETEN LABORATORIET 5

### *Solna – Arvid Tydén's Allé 7*

Laboratoriet 5 förvärvades av Skanska i maj 2018 och ligger i området Ingenting i expansiva Solna, mellan Hagastaden och Hagalund. Kommunikationsläget är gott med nära anslutning till E4 och E20, buss och Västra Skogens tunnelbanestation. På gångavstånd finns Solna Centrum med service och butiker, tunnelbana och tvärbana. Kommunikationerna blir ännu bättre om några år när tunnelbanestationen i Södra Hagalund och nya pendeltågsstationen i Huvudsta färdigställs. Fastigheten kompletterar våra övriga fastigheter mycket bra och ligger nära vårt huvudkontor i Solna Point.

Byggnaden uppfördes av Skanska 2017 och omfattar 3.571 kvm. Ytan fördelas på fem plan varav fyra ovan mark: tre kontorsplan, entréplan med café och mötesrum samt källarvåning med lager, teknikytor och laboratorier. På fastigheten finns parkeringsplatser med laddstolpar för elbilar, uteplats på markplan och generösa balkonger på varje kontorsplan. Läkemedelsbolaget Roche hyr hela fastigheten på ett långt avtal. För att passa in i den byggnadsminnesmärkta närmiljön ritad av arkitekten Gunnar Asplund är byggnaden uppförd med gul tegelfasad, ytskikt och planlösning är öppen och flexibel och hela byggnaden har höga arkitektoniska kvalitéer. Fastigheten är miljöcertifierad i enlighet med LEED Gold.





## FASTIGHETEN LINABERG 24

*Bromma, Stockholm – Mariehällsvägen 37-39, Bällstaåtgatan 16-22*

Fastigheten ligger på gränsen till Sundbyberg vid Bällstaån, endast en kort promenad från tvärbanans station Bällsta Bro. Pendeltåg, tunnelbana, restauranger och butiker finns några ytterligare steg bort. Vid fastigheten finns parkeringsmöjligheter och garage för våra hyresgäster.

Linaberg var från början en industrifastighet. Svenska Diamantbergborrningsaktiebolaget flyttade in i de byggnader som fanns på fastigheten 1907. Verksamheten expanderade och fastigheten byggdes ut. Arkitekt var Dag Melin och byggmästare Olle Engkvist. 1960 köpte Atlas Copco verksamheten men i början av 1980-talet lämnade man området. Innan den senaste ombyggnaden till dagens inriktning inrymde fastigheten ett antal olika verksamheter såsom Postens pakethantering, skivbolag och mekaniska verkstäder. Idag lockas trendiga varumärken till den klassiska industriarkitekturen i tegel med stora fönster, högt i tak och en alldeles speciell charm.



## FASTIGHETEN SJÖBODEN 1

*Sjöberg, Sollentuna – Orrvägen 26-28*

Fastigheten är uppförd i två plan med lokaler för kontor på övre plan och produktion och lager på markplan.

Den har ett utmärkt skyltläge vid Danderydsvägen. Parkeringsplatser finns i direkt anslutning till fastigheten. Fastigheten ligger i Sjöberg, mitt emellan E18 och E4. Det är gångavstånd till Edsviken och strövmråden i skogen söder om Rösjön. Det finns bussförbindelse till T-banan i Mörby Centrum och till pendeltåget vid Sollentuna Centrum.

Fastigheten inrymmer idag olika verksamheter som till exempel skylt företag, flyttverksamhet och entreprenörsverksamheter. Här finns även ett mindre kontorshotell med ca 12 uthyrningsrum.



## FASTIGHETEN SKRUVEN 1

*Mörby, Danderyd – Rinkebyvägen 17-19*

Skruven är en utpräglad industri- och kontorsfastighet anpassad för högteknologiska företag. Fastigheten har byggts och utvecklats av oss under 40 år och består av fem byggnader anpassade till våra hyresgästers behov. Deras verksamhet ställer stora krav på oss som fastighetsägare och vi arbetar i nära dialog med dem.

Närheten till Mörby Centrum och E18-stråket innebär ett fantastiskt skyltläge med bra tillgänglighet. Hyresgästerna kan välja mellan garage och markparkering.

Våra hyresgäster är Trimble AB, Megger Sweden AB, ALS Scandinavia och EK Power Solutions AB. Flera av dem är världsledande inom sitt område.





## FASTIGHETEN STYCKJUNKAREN 2 – SOLNA POINT

### *Huvudsta, Solna – Armégatan 40*

Fastigheten förvärvades hösten 2014 från Vasakronan och passade bra in Atlasmurens strategi. Fastigheten var tekniskt sliten och stod inför omfattande renoveringsbehov. 2016 inleddes ett omfattande ombyggnadsprojekt för att bygga om hela fastigheten så att den motsvarar nya och befintliga hyresgästers krav på framtidens kontorsmiljö avseende allt från entré, installationer, energioptimering till hyresgästanpassning i respektive lokal. Arbetet har genomförts i etapper med den mest intensiva fasen åren 2017-2019.

Miljö- och hållbarhetsperspektivet blir allt viktigare och efter utvärdering beslutades att miljöcertifiera fastigheten enligt BREEAM. Detta styrde både projektering och nya hyresavtal. En viktig konsekvens blev att hela fastigheten fick bergvärme och frikyla 2017 vilket sänkt förbrukning och kostnader. Även laddstolpar för el-bilar installerades. BREEAM-certifieringen blev klar i september 2020. Som kvitto på att projektet lyckats erhöll fastigheten Energiklass A i Energideklarationen som genomfördes i november 2020.

Fastigheten uppfördes av Skanska 1988 och ritades av arkitekten René Pfenninger. Solna Point har en säregen arkitektur. Byggnadens stjärnform ger effektiva våningsplan med flexibel planlösning och generösa ljusinsläpp. Byggnadsstilen är en blandning av brutalistisk plastisk betongelementfasad och tidstypisk sk HighTech arkitektur med speglade glas. Samma plastiska betongelementfasader alternativt speglade glasfasad återfanns t ex i kv Nöten, Solna Strand, flera kvarter i Marievik, kv Timmerhuggaren i Mörby och ”Dallashuset” vid Råsunda. Inspiration kom troligen från Hubert Humpfrey Building i Washington DC uppförd 1977.

Fastigheten uppfördes ursprungligen till en enda hyresgäst med personalmatsal, stora datahallar, skyddsrum och garage i markplan och ett indraget övre plan med hörsal/biosalong, tekniktrummen och bastu.

När totalrenoveringen påbörjades var det mesta av planlösning och installationer från byggnadsåret. Invändigt revs allt till stomrent, installationer byttes ut och ny planlösning skapades.

Följande åtgärder har utförts:

- Nytt glasat vindfång
- Ny representativ kontorsentré med dubbel våningshöjd, konferensrum och potentiell reception
- Ny energicentral med bergvärme
- Ombyggda hissar och nya dörrar i trapphuset
- Ny ventilation med högre kapacitet möjliggör förtätning
- Nya radiatorer ersatte värmd tilluft
- Håltagning för nya fönsterpartier på plan 8
- Kontorsyta ersatte hörsal och konferensvåning på plan 8
- Ny och utökad kyla
- Ny energieffektiv LED-belysning
- Hyresgästanpassning med ”Solna Point standard” till nya hyresgäster
- Miljöcertifiering enligt BREEAM

Från slutet av 2017 flyttade successivt nya hyresgäster in i nyrenoverade lokaler. Atlasmuren, som under ombyggnationen flyttat kontoret till fastigheten i Danderyd flyttade tillbaka till Armégatan och här har vi nu vårt eget kontor, nära våra hyresgäster. De sista vakanta kontoren, 2.500 kvm, hyresgästanpassas i enlighet med Solna Point standard i takt med att de hyrs ut. I samband med detta görs en ny layout för plan 1 och även dessa lokaler, där den gamla personalrestaurangen tidigare låg, renoveras och delas.

# VÅR ORGANISATION

*En organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande. Det kan gälla fastighetsaffärer, att lösa problem eller skapa nya möjligheter för en hyresgäst.*

*I bild från vänster:*

- Britt-Inger Johansson, Ekonomichef
- Marlene Åkerberg, VD



*Vår organisation:*

- John Waltersson Teknik/Skötsel
- Marlene Åkerberg, VD
- William Nyblin, Driftansvarig
- Britt-Inger Johansson, Ekonomichef
- Inga Hillgren, Uthyrning
- Eva Hoverberg, Assistent
- Rickard Silversjö, Teknik/Skötsel
- Peter Kettner, Förvaltningschef



# VÅR STYRELSE

## **Bolagsstyrning**

Styrelsens sammansättning syftar till aktivt stödja ledningen i dess utveckling av Atlasmuren. Styrelsen arbetar utifrån ett fastställt ägardirektiv och årliga ägarmöten.

Under 2020 sammanträdde styrelsen nio gånger.

Under året har styrelsen genomfört två strategidagar samt haft möte med ägarna vid två tillfällen. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets VD och ekonomichef, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.





*Vår styrelse i bild från vänster:*

**Richard Wahlund**, född 1957, invald 2012

Professor vid Handelshögskolan i Stockholm. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Folkuniversitetsgruppen Öst, vice ordförande i Dugga AB och suppleant i Jacob Wallenbergs Stiftelse. Ägare av MAIN AB.

**Olof Johansson**, född 1960, invald 2016

Ordförande. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i STOS Fastigheter, Sveanor Fastigheter AB, Scandinavian Life Science AB, Vitartes Intea Holding AB, Nord Kommersiellt AB och Sunt Boende i Sverige AB samt i ett flertal dotterbolag till dessa bolag. Vidare är Olof styrelseledamot och verksam i ett flertal egna bolag inom Pathos-koncernen. Ägare av Pathos Holding AB och Pathos Invest AB samt delägare i Sveanor Fastigheter AB och STOS Fastigheter AB.

**Maria Wale Lindvall**, född 1967

Ägarrepresentant.

**Carl Wale**, född 1968

Ägarrepresentant. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot Slängsboda Gård AB och Mellingeholms Flygplats. Ägare av Carl Wale Fastighets AB, Alcedo AB samt Roslagens Hangar AB.





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Atlasmuren Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

## VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Koncernens och moderbolagets verksamhet har under året bestått i att äga och förvalta fastigheter.

Atlasmuren Fastigheter AB är moderbolaget som har sitt ursprung i AB Byggplanering Ragnar Wale & Co. Idag ägs bolaget av familjen Wale fördelat på sju privatpersoner från två familjegrenar.

Koncernredovisningen omfattar Atlasmuren Fastigheter AB och de helägda dotterbolagen Atlasmuren Linaberg AB, Atlasmuren Fastighetsteknik AB, Atlasmuren Sjöboden AB, Atlasmuren Styckjunkaren AB, Atlasmuren Laboratoriet AB, Atlasmuren Skruven AB samt delägda Fastigheten Skruven KB.

Koncernen tillämpar sedan 2013 International Financial Reporting Standards (IFRS).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2020 började starkt men pga Covid-19 fick stort fokus läggas på att säkerställa personal, rutiner och verksamhet i enlighet med Folkhälsomyndighetens restriktioner. Nyförsäljning och nya affärskontakter stannade av och företagen pausade stora beslut om nya lokaler och nyinvesteringar för att utvärdera läget. Trots detta har verksamheten kunnat bedrivas i stort sett normalt med oförändrad personalstyrka. Atlasmurens hyresgäster har generellt klarat sig bra och inte varit direkt exponerade mot de hårdast drabbade branscherna.

Med fysisk distansering har hyresgäster inte kunnat besökas vid förhandlingar och felanmälningar. På de flesta kontor har personalen distansarbetat och lokalerna varit stängda för externa besök. Kontakten med våra hyresgäster, uthyrning och hyresgästanpassning har ändå fungerat bra. I december hyrdes alla vakanta kontor i Linaberg ut och därmed är tre av fem fastigheter fullt uthyrda.

Nyuthyrning av större ytor har varit svårt liksom förvärv. Transaktionsaktiviteten på marknaden var fortsatt hög med stor konkurrens om objekt. Under 2020 och kommande år har bolaget fokus på förvärv, projektuthyrning och ett par större åtgärder inom planerat underhåll.

Under året har Atlasmuren tagit fram en miljöpolicy, Solna Point har Breeam-certifierats och samtliga fastigheter energideklarerats. En miljöinventering pågår och en miljöcertificeringsplan har upprättats. Möjligheter för konstnärlig utsmyckning har inventerats.

## INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens hyresintäkter för 2020 uppgick till 76 190 (73 310) kSEK, en ökning med 3,9 % sedan förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 88,7 (87,6) %. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 37 463 (32 323) kSEK. Avskrivningen var 51 (99) kSEK. Förvaltningsresultatet uppgick till 72 259 (103 174) kSEK. Totalavkastningen uppgick till 6,3 (9,3) % på marknadsvärde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad 2020-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruven 1	37 202	-516	0	36 686	1,4	0,0	98,6
Styckjunkaren 2	16 464	-698	-4 217	11 548	4,2	25,6	70,1
Linaberg 24	15 135	-510	-2 120	12 505	3,4	14,0	82,6
Laboratoriet 5	10 125	0	0	10 125	0,0	0,0	100,0
Sjöboden 1	7 754	0	-1 740	6 014	0,0	22,4	77,6
<b>Totalt</b>	<b>86 680</b>	<b>-1 725</b>	<b>-8 077</b>	<b>76 878</b>	<b>2,0</b>	<b>9,3</b>	<b>88,7</b>

### Ekonomisk uthyrningsgrad 2019-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruven 1	36 805	-919	-599	35 287	2,5	1,6	95,9
Styckjunkaren 2	16 261	-874	-4 217	11 169	5,4	25,9	68,7
Linaberg 24	14 541	-557	-1 700	12 284	3,8	11,7	84,5
Laboratoriet 5	9 967	0	0	9 967	0,0	0,0	100,0
Sjöboden 1	7 651	0	-1 696	5 955	0,0	22,2	77,8
<b>Totalt</b>	<b>85 224</b>	<b>-2 350</b>	<b>-8 212</b>	<b>74 662</b>	<b>2,8</b>	<b>9,6</b>	<b>87,6</b>

## VÄRDERING

Sammanlagda marknadsvärdet på fastigheterna per 2020-12-31 uppgick till 1 305 000 (1 263 000) kSEK vilket motsvarar 29,0 (28,0) kSEK/kvm. Värdet på identiskt bestånd har stigit med 3,3 % jämfört med föregående år. Värderingarna har utförts av Cushman & Wakefield AB. För ytterligare information avseende antaganden och värderingsprinciper hänvisas till not 4.3-5.

## ORGANISATIONEN

Atlasmurens fastighetsförvaltning och uthyrning sker i egen regi. För våra hyresgäster har vi två fastighetstekniker som har den dagliga kontakten. Antalet anställda i koncernen var vid årsskiftet tio personer varav fem kvinnor och fem män.

## LIKVIDITET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Det egna kapitalet uppgick till 754 570 (704 523) kSEK vid årets slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 29 705 (25 863) kSEK. Utdelning har lämnats med 12 820 (13 272) kSEK. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0 (0) kSEK. Likvida medel uppgick per 31 december till 32 563 (5 107) kSEK. Skuld till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 438 177 (441 777) kSEK, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) på 31%.

## FINANSIERING

Per 1 januari 2021 hade koncernens hypotekslån följande sammansättning:

Räntebindning	Lånebelopp (kSEK)	Andel av totala lån (%)	Räntesats (%)
Rörligt	-	-	-
2021	181 917	42	1,84
2022	116 160	27	1,18
2023	110 100	25	1,88
2024	30 000	7	1,74
<b>Totalt</b>	<b>438 177</b>	<b>100</b>	<b>1,67</b>

## HYRESAVTALEN

Hysesavtalen har följande förfallostruktur:

Löptid	2020-12-31			2019-12-31		
	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %
2020	0	0	0	19	2 588	3
2021	26	4 701	6	19	8 108	10
2022	18	8 003	10	18	8 039	10
2023	18	20 834	26	13	18 696	24
2024	11	6 546	8	2	2 087	3
2025	5	25 768	32	5	25 749	32
2026	1	10 150	13	1	10 110	13
2027	2	3 687	5	2	3 669	5
<b>Summa</b>	<b>81</b>	<b>79 690</b>	<b>100</b>	<b>79</b>	<b>79 046</b>	<b>100</b>

Avtalade framtida hyresintäkter, kSEK	2020-12-31	2019-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	78 603	77 528
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	227 120	245 351
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	17 524	56 975
<b>Summa</b>	<b>323 247</b>	<b>379 855</b>

## NYCKELTAL

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter, kSEK	76 508	73 992	66 881	62 699	66 541
Rörelseresultat, kSEK	37 412	32 225	-6 808	-18 436	26 601
Resultat efter skatt, kSEK	62 867	92 714	66 569	61 106	82 129
Balansomslutning, kSEK	1 346 923	1 292 432	1 217 467	922 100	969 327
Kassa och bank, kSEK	32 563	5 107	6 665	20 210	33 257
Marknadsvärde, fastigheter, kSEK	1 305 000	1 263 000	1 185 000	878 000	930 000
Eget kapital, kSEK	754 570	704 523	625 082	571 543	523 492
Räntebärande skulder, kSEK	438 177	441 777	445 377	228 577	304 119
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, kSEK	29 705	25 863	-12 930	-19 899	18 825
Antal aktier i genomsnitt, st	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Resultat per aktie, SEK	629	927	666	611	821
Utdelning per aktie, SEK	120	120	120	120	120
EK per genomsnittligt antal aktier, SEK	7 546	7 045	6 251	5 715	5 235
Rörelsemarginal, %	48,9	43,6	-10,2	-29,4	40,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,3	9,3	9,8	6,0	12,4
Avkastning på eget kapital, %	8,7	13,9	11,9	7,9	18,1
Kassalikviditet, %	119	74	61	136	135
Soliditet, %	56,0	54,5	51,3	62,0	54,0
Belåningsgrad, %	31	35	37	24	29
Investeringar, kSEK	0	0	214 732	29 238	495
Medelantal anställda, st	10	10	10	10	10

## NYCKELTALSDEFINITIONER

Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med rörelsens intäkter.
Avkastning på totalt kapital	Rörelseresultat efter avskrivningar + värdoförändringar på fastigheterna i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets ingång.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader inkl värdoförändringar på fastigheterna med avdrag för betald skatt i förhållande till redovisat eget kapital plus obeskattade reserver vid årets ingång.
Soliditet	Justerat eget kapital dividerat med summa tillgångar.
Investeringar	Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar.
Medelantal anställda	Betalda närvarotimmar under året dividerat med företagets normala årsarbetstid.
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar (inkl. varulager, exkl. outnyttjad checkkredit) dividerat med kortfristiga skulder.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder, netto efter avdrag för koncerninterna fordringar, minskat med likvida medel, i procent av summan av fastigheternas verkliga värde enligt värdering.

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK) Moderbolaget	
Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst (SEK)	168 861 328
Årets resultat	11 801 521
	180 662 849
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas	12 000 000
i ny räkning överföres	168 662 849
	180 662 849

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

	2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
Nettoomsättning	76 190	73 310
Övriga rörelseintäkter	318	682
Övriga externa kostnader	-26 731	-26 790
Personalkostnader	-12 314	-14 878
Avskrivningar	-51	-99
<b>Rörelseresultat</b>	<b>37 412</b>	<b>32 225</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	42 000	78 000
Finansiella intäkter	114	714
Finansiella kostnader	-7 268	-7 765
<b>Resultat före skatt</b>	<b>72 259</b>	<b>103 174</b>
Skatter	-9 392	-10 460
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>62 867</b>	<b>92 714</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>		
Moderföretagets aktieägare	62 867	92 714
<b>Summa årets resultat</b>	<b>62 867</b>	<b>92 714</b>
Resultat per aktie och aktiedata:		
Resultat per aktie, SEK	629	927
Föreslagen utdelning per aktie, SEK	120	120
Totalt antal utestående aktier, st	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier, st	100 000	100 000
Eget kapital per aktie, SEK	7 546	7 045



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (kSEK)

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 305 000	1 263 000
Materiella anläggningstillgångar	72	123
Uppskjutna skattefordringar	7 339	7 474
Andra långfristiga fordringar	120	120
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 312 531</b>	<b>1 270 717</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar och andra fordringar	343	276
Övriga fordringar	1 486	16 332
Likvida medel	32 563	5 107
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>34 392</b>	<b>21 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 346 923</b>	<b>1 292 432</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital Moderbolagets aktieägare</b>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Reserver	20	20
Balanserat resultat inklusive årets resultat	744 550	694 503
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>754 570</b>	<b>704 523</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>754 570</b>	<b>704 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	434 577	438 177
Uppskjutna skatteskulder	128 869	120 217
Pensionsförpliktelser	120	120
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>563 566</b>	<b>558 514</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder och andra skulder	28 787	29 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>28 787</b>	<b>29 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 346 923</b>	<b>1 292 432</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2019	10 000	0	20	615 062	625 082
Årets resultat				92 714	92 714
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92 714</b>	<b>92 714</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>					
Utdelning	0	0	0	-13 272	-13 272
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-13 272</b>	<b>-13 272</b>
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2019</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>694 503</b>	<b>704 523</b>

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	10 000	0	20	694 503	704 523
Årets resultat				62 867	62 867
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 867</b>	<b>62 867</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>					
Utdelning	0	0	0	-12 820	-12 820
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12 820</b>	<b>-12 820</b>
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2020</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>744 550</b>	<b>754 570</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)

	2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	72 259	103 174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
- Avskrivningar och nedskrivningar	51	99
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	-42 000	-78 000
	30 310	25 273
Betald inkomstskatt	-605	590
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29 705</b>	<b>25 863</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	14 779	8
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-608	-10 557
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>14 171</b>	<b>-10 549</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>43 876</b>	<b>15 314</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-3 600	-3 600
Utbetald utdelning	-12 820	-13 272
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-16 420</b>	<b>-16 872</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>27 456</b>	<b>-1 558</b>
Likvida medel vid årets början	5 107	6 665
Likvida medel vid årets slut	32 563	5 107

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 15 april 2021



Olof Johansson  
Ordförande



Richard Wahlund  
Styrelseledamot



Maria Wale Lindvall  
Styrelseledamot



Carl Wale  
Styrelseledamot



Marlene Åkerberg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2021.



Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor





