



GEMENSAMMA SYNSÄTT FÖR BOLAGEN INOM EA-GRUPPEN ÄR:

- LÖNSAMMA I NIVÅ MED DE BÄSTA I BRANSCHEN
- EFTERFRÅGADE OCH ERKÄNDA FÖR ATT LEVERERA KUNDNYTTA
- KÄNDA FÖR KOMPETENS, KREATIVITET, INNOVATION OCH EFFEKTIVITET
- LEDANDE INOM HÅLLBAR UTVECKLING OCH RÄTT KVALITET
- ATTRAKTIV ARBETSGIVARE MED UTVECKLANDE ARBETSUPPGIFTER

Innehållsförteckning

- 4 Fastighetschefen har ordet
- 5 Ett miljötänkande företag
- 6 Hållbar utveckling
- 8 Förvaltningsberättelse
- 12 Resultaträkning för koncern
- 13 Balansräkning för koncern
- 15 Kassaflödesanalys för koncern
- 16 Resultaträkning för moderbolag
- 17 Balansräkning för moderbolag
- 19 Kassaflödesanalys för moderbolag
- 20 Tilläggsupplysningar
- 22 Noter koncernen
- 27 Noter moderbolaget
- 32 Årsredovisningens undertecknande
- 34 Revisionsberättelse
- 37 Bolagsöversikt EA-koncernen



Omslag: Keyser Fastigheter, Ronden 1, Sollentuna
Sid 3: Keyser Fastigheter, EA koncernens huvudkontor i Segeltorp

FASTIGHETS- CHEFEN HAR ORDET



PETER MANDEL
FASTIGHETSCHEF

Keyser Fastigheter står inför ett mycket spännande 2018.

Det byggs nya bostäder i en takt som det var länge sen vi nådde upp till. För flera av våra fastigheter har vi under 2017 fortsatt att se på möjligheterna att på sikt omvandla de gamla industrifastigheterna till bostadsmark.

Vi har i decembertecknat en avsiktsförklaring om att när detaljplaner kan tas fram för fem av våra fastigheter så kommer dessa att säljas till en fastighetsutvecklare för byggnation av bostäder. Först under 2018 kommer vi dock att veta om avsiktsförklaringen leder till ett slutligt avtal och det arbetet har nu påbörjats.

Inför 2018 har vi installerat internetbaserade system som både möjliggör mätning av all mediaförbrukning som styrning av våra ventilations- och värmesystem, detta som ett led i att göra oss till ett modernt och energismart fastighetsföretag.

Mars 2018

Peter Mandel,
Fastighetschef Keyser Fastigheter

ETT MILJÖTÄNKANDE FASTIGHETSBOLAG

Keyser Fastigheter beaktar energifrågorna i alla skeden av fastigheternas livscyklar. Fokus ligger på energieffektivisering inom drift och underhåll då mest besparingspotential ses inom dessa skeden. I nybyggnads- och renoveringsfall kommer energifrågorna att få ett allt starkare fokus och någon form av miljöcertifiering av fastigheten ingår som ett naturligt val för oss.

VÅRT ARBETE MED ENERGIEFFEKTIVISERING

Keyser Fastigheter vill erbjuda hyresgästerna en byggnad av, i förhållande till sin ålder, högsta kvalitet. Keyser arbetar med energieffektivisering för att minska verksamhetens kostnader vilket i sin tur kan ge utrymme för andra förbättringar. Arbetet med energieffektivisering ses som en kontinuerlig förbättringsprocess där uppföljning för kvalitetssäkring sker parallellt.

Keyser vill visa sina hyresgäster den höga kompetens företaget besitter och för energifrågorna innebär detta att medarbetarna ska hållas uppdaterade genom utbildning. För minskad energianvändning krävs det insatser på många nivåer inom företaget. Vid val av konsulter, entreprenörer och leverantörer ska alltid miljö- och energifrågan beaktas.

Den övergripande energistrategin är att i första hand minska energianvändningen och i andra hand att välja förnybara energikällor. Keyser förbinder sig att ständigt energieffektivisera sitt fastighetsbestånd. De energimål som anges i detta energiledningssystem är fastställda på ledningsnivå i företaget och följs upp årligen.

” När vi renoverar och bygger nytt är miljöcertifiering ett naturligt val. ”

ENERGIMÅL

Keyser Fastigheters ska år 2020 ha minskat energianvändningen i fastighetsbeståndet med 25% (jämfört med 2008). Energianvändningen mäts i kWh/m² och inkluderar uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel.

I samband med omfattande ombyggnation av fastigheterna ska energianvändningen minska med 25% och vid nybyggnation ska energianvändningen vara 25% lägre än gällande BBR krav.

HÅLLBAR UTVECKLING

Vårt mål är att vara en ledande, långsiktig, och hållbar leverantör som utför tjänster av högsta kvalitet till professionella och långsiktiga beställare.

LÅNGSIKTIGT ÅTAGANDE

Hållbarhet är inte bara en fråga om miljö utan om ett långsiktigt åtagande att driva en organisation i flera generationer och att ha kommande generationer i åtanke vid dagens beslut. Som marknadsaktör, arbetsgivare och företag är det viktigt att vi agerar på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt och bidrar till goda och långsiktiga relationer med kunder, medarbetare och leverantörer. Vi har en uttalad vilja att vara en del av ett hållbart samhällsbyggande vilket ställer stora krav på oss som medarbetare.

Vi har som företag ett stort ansvar för kommande generationer och långsiktighet är den ledstjärna som genomsyrar hela vår verksamhet, oavsett om det är vår servicegrad, vårt kvalitet- och miljöarbete, våra etiska riktlinjer eller hur vår lönsamhet uppnås.



Keyser Fastigheter, Lastbrygga, Ronden

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Keyser Fastigheter AB med säte i Huddinge kommun får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är dotterbolag till Eric Andersson Gruppen AB, org. nr. 556287-3967 med säte i Huddinge kommun. Koncernredovisning där Keyser-koncernen ingår upprättas av Eric Andersson Gruppen AB.

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Bolaget äger och förvaltar egna fastigheter genom direktinnehav eller via helägda dotterföretag.

Flerårsjämförelse tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Koncernen					
Hysesintäkter	25 084	25 176	22 619	23 764	21 148
Resultat efter finansiella poster	6 465	7 696	70 674	7 364	7 403
Rörelsemarginal (%)	28,3	33,8	291,6	38,0	36,6
Avkastning på eget kapital (%)	6,1	7,4	80,0	10,7	11,4
Balansomslutning	170 803	171 523	174 615	166 354	155 936
Soliditet (%)	62,1	59,0	61,6	41,5	43,4
Antal anställda	1	1	2	2	2
Moderbolaget					
Hysesintäkter	15 589	16 471	15 961	15 730	14 298
Resultat efter finansiella poster	5 994	7 335	65 058	7 399	8 139
Rörelsemarginal (%)	11,1	20,6	81,5	30,9	34,2
Avkastning på eget kapital (%)	6,0	7,8	75,8	10,6	12,9
Balansomslutning	152 751	154 634	162 837	168 139	131 247
Soliditet (%)	65,3	61,3	62,3	41,8	52,5
Antal anställda	1	1	2	2	2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Stockholm har under året varit stabil, med små förändringar i vakanser och hyresnivåer. Marknaden för industri- och lagerlokaler är fortsatt god, medan efterfrågan på kontor i lite mer perifera områden är måttlig.

Keyser-koncernen

Förvaltningsresultatet blev 6,5 mkr efter finansiella poster. Under året flyttade den största hyresgästen i beståndet sin verksamhet till annan ort. Flera lokaler hade hyrts ut under uppsägningstiden, men vakanser per 1 april blev ändå cirka 3.500 m² eller 15%. Omgående kunde 2.000 m² hyras ut långsiktigt för den lokal som i mer än 30 år inte renoverats. En stor investering på över 9 mkr har därför varit nödvändig i de nedslitna

lokalerna. Totalt fyra lokaler har under året hyrts ut och en omförhandling påbörjades före årsskiftet.

Arbetet med energieffektiviseringen har fortsatt under året och en stor ombyggnad av värme- och ventilationssystemet har skett i en fastighet och en uppkoppling av styrsystem med mätning via Internet av medier har genomförts för att effektivisera den tekniska förvaltningen.

UTVECKLING 2018

I december tecknades en avsiktsförklaring om försäljning av fem fastigheter till fastighetsutvecklare när detaljerplaner kan tas fram. Fortsatt förhandling sker under 2018.

En vidare integration i moderna styr- och reglersystem kommer att ske för de fastigheter som ännu ej är inkopplade i det övergripande systemet.

Förändring av eget kapital Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Totalt	
Vid årets början	1 000	0	100 205	101 205	
- Årets resultat			4 938	4 938	
Utgående balans 2017-12-31	1 000	0	105 143	106 143	
Förändring av eget kapital Moderbolaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2017-01-01	1 000	0	1 000	88 334	3 525
Disposition av föregående års resultat:					
- Balanserat resultat				3 525	-3 525
Årets resultat					4 967
Utgående balans 2017-12-31	1 000	0	1 000	91 859	4 967

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Koncernens fria utdelningsbara medel uppgår till 105 143 tkr.

Styrelsen föreslår att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande (nedan belopp i kr):

Balanserad vinst	91 858 972
Årets resultat	4 966 654
Disponibla vinstmedel	96 825 626

Till aktieägarna utdelas	0
Balanseras i ny räkning	96 825 626

Resultatet av bolagets, respektive koncernens, verksamhet under räkenskapsåret och dess ställning i övrigt framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar.



Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Hysesintäkter		25 084	25 176
Övriga rörelseintäkter		35	59
Förvaltningskostnader		-8 378	-7 670
Fastighetskatt		-715	-714
Driftöverskott		16 026	16 851
Avskrivningar		-5 581	-5 313
Bruttoresultat		10 445	11 538
Centraladministration	1	-3 336	-3 012
Övriga rörelsekostnader		0	-17
Rörelseresultat		7 109	8 509
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	2	131	127
Finansiella kostnader	3	-775	-940
Summa finansiella poster		-644	-813
Resultat efter finansiella poster		6 465	7 696
Bokslutsdispositioner		0	-3 200
Resultat före skatt		6 465	4 496
Skatt på årets resultat	4	-1 527	-868
ÅRETS RESULTAT		4 938	3 628

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	5	142 786	134 247
Maskiner och inventarier	6	1 581	1 950
Pågående nyanläggningar	7	945	501
Summa materiella anläggningstillgångar		145 312	136 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar		50	50
Fordringar hos koncernföretag		8 200	8 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 250	8 250
Summa anläggningstillgångar		153 562	144 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	696
Aktuella skattefordringar		1 242	5
Fordringar hos koncernföretag	8	15 235	16 889
Övriga fordringar		149	8 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		554	348
Summa kortfristiga fordringar		17 180	26 528
Kassa och bank		61	47
Summa omsättningstillgångar		17 241	26 575
SUMMA TILLGÅNGAR		170 803	171 523

Koncernens balansräkning forts.

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	9		
Aktiekapital		1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		105 143	100 205
Summa eget kapital		106 143	101 205
Avsättningar			
Avsättning för skatter	10	7 009	5 470
Summa avsättningar		7 009	5 470
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	10 000	10 000
Långfristiga skulder till koncernföretag		34 000	34 000
Övriga långfristiga skulder		693	414
Summa långfristiga skulder	12	44 693	44 414
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 941	1 462
Skulder till koncernföretag	8	9 092	8 536
Aktuella skatteskulder		61	7 338
Övriga skulder		641	839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 223	2 259
Summa kortfristiga skulder	12	12 958	20 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 803	171 523

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		7 109	8 509
Avskrivningar		5 581	5 313
Summa		12 690	13 822
Erhållen ränta		131	127
Erhållna utdelningar		0	0
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-775	-940
Betald inkomstskatt		-8 507	-1 381
Summa		3 539	11 628
Ökning (-)/(+) minskning kortfristiga fordringar		10 590	-1 366
Ökning (+)/(-) minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		3 001	3 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 130	13 366
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i byggnader och markanläggningar		-14 033	-1 904
Investeringar i maskiner och inventarier		-162	-193
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	164
Försäljning av finansiella tillgångar		0	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 195	-1 931
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		279	8 938
Lämnat koncernbidrag		-3 200	-11 450
Utbetald utdelning		0	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 921	-12 512
Årets kassaflöde		14	-1 077
Likvida medel vid årets början		47	1 124
Likvida medel vid årets slut		61	47
Outnyttjad del av checkkredit vid årets slut		0	0
Disponibla likvida medel vid årets slut		61	47
RÄNTEBÄRANDE FORDRAN/SKULD			
Räntebärande skulder		44 000	44 000
Likvida medel		-61	-47
Räntebärande fordringar		-8 200	-8 200
Räntebärande nettoskuld vid årets slut		35 739	35 753

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Hysesintäkter	28	15 589	16 471
Övriga rörelseintäkter		0	29
Förvaltningskostnader	16	-7 005	-6 613
Fastighetsskatt		-398	-398
Driftöverskott		8 186	9 489
Avskrivningar		-4 332	-4 079
Bruttoresultat		3 854	5 410
Centraladministration	15	-2 131	-1 979
Övriga rörelsekostnader		0	-31
Rörelseresultat		1 723	3 400
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	16	467	464
Finansiella kostnader	17	-775	-940
Resultatandel i handelsbolag + kommanditbolag	16	4 579	4 411
Summa finansiella poster		4 271	3 935
Resultat efter finansiella poster		5 994	7 335
Bokslutsdispositioner	18	508	-2 958
Resultat före skatt		6 502	4 377
Skatt på årets resultat	4	-1 535	-852
ÅRETS RESULTAT		4 967	3 525

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	19	89 983	83 415
Maskiner och inventarier	20	1 571	1 940
Pågående nyanläggningar	21	159	242
Summa materiella anläggningstillgångar		91 713	85 597
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	17 342	17 342
Fordringar hos koncernföretag		34 900	34 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 292	52 292
Summa anläggningstillgångar		144 005	137 889
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	17
Aktuella skattefordringar		1 242	0
Fordringar hos koncernföretag	24	7 103	8 010
Övriga fordringar		68	8 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		333	178
Summa kortfristiga fordringar		8 746	16 745
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		8 746	16 745
SUMMA TILLGÅNGAR		152 751	154 634

Moderbolagets balansräkning

forts.

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		2 000	2 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		91 859	88 334
Årets resultat		4 967	3 525
Summa fritt eget kapital		96 826	91 859
Summa eget kapital		98 826	93 859
Obeskattade reserver	25	1 108	1 146
Avsättningar uppskjuten skatt		6 387	4 840
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	26	10 000	10 000
Långfristiga skulder till koncernföretag		34 000	34 000
Övriga långfristiga skulder		290	12
Summa långfristiga skulder	27	44 290	44 012
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		864	1 105
Aktuella skatteskulder		0	7 269
Skulder till koncernföretag		238	325
Övriga skulder		340	335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	698	1 743
Summa kortfristiga skulder	27	2 140	10 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 751	154 634

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		1 723	3 400
Avskrivningar		4 330	4 080
Summa		6 053	7 480
Erhållen ränta		467	464
Resultat från HB/KB		4 579	4 411
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-775	-940
Betald inkomstskatt		-8 499	-1 315
Summa		1 825	10 100
Ökning (-)/(+) minskning övriga kortfristiga fordringar		9 241	4 378
Ökning (+)/(-) minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		2 310	289
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 376	14 767
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i byggnader och markanläggningar		-10 284	-1 310
Investeringar i maskiner och inventarier		-162	-193
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		0	164
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 446	-1 337
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		278	8 938
Amortering av skulder till koncernföretag		0	0
Lämnat koncernbidrag		-3 208	-13 450
Utbetald utdelning		0	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 930	-14 512
Årets kassaflöde		0	-1 082
Likvida medel vid årets början		0	1 082
Likvida medel vid årets slut		0	0
Outnyttjad del av checkkredit vid årets slut		0	0
Disponibla likvida medel vid årets slut		0	0
RÄNTEBÄRANDE FORDRAN/SKULD			
Räntebärande skulder		44 000	44 000
Likvida medel		0	0
Räntebärande fordringar		-34 900	-34 900
Räntebärande nettofordran vid årets slut		9 100	9 100

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I samband med övergången har lättnadsregeln (frivilliga undantag från kravet på retroaktiv tillämpning) nyttjats gällande uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. I koncernredovisningen redovisas inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. Dessa delas upp i eget kapital och uppskjuten skatt. Den beräknade uppskjutna skatten i bokslutsdispositionerna redovisas i koncernens resultaträkning som uppskjuten skatt och den uppskjutna skatten i obeskattade reserver som avsättning för skatter.

Interna transaktioner mellan företagen ingående i koncernen Keyser Fastigheter AB elimineras vid upprättande av koncernredovisningen. Transaktioner med övriga bolag inom koncernen Eric Andersson Gruppen AB tas upp som koncernmellanhavanden samt ingår i intäkts och kostnadsposterna.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror och andra ersättningar för tillhandahållna tjänster.

Tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar. Erforderliga reserveringar har gjorts i de fall verkligt värde varit lägre än nominellt värde. Skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsens fordringar och skulder tillförs rörelseresultatet.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade plan- enliga avskrivningar baserad på en bedömning av tillgångens ekonomiska livslängd. Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande procentsatser tillämpas vid plan- enlig avskrivning:

Byggnader

- Stomme (betong, stål eller trä) 0,26-3,3%
- Tak (tegel eller papp) 3,3-6,7%
- Installation värme och el 3,3%
- VVS och övriga installationer byggnader 5,0%
- Hissar och transportbord 3,3%
- Fönster och fasad 2,5%
- Hyresgäst Anpassning (rumsindelning och belysning) 10,0%
- Byggnadsinventarier 10,0%

Mark

- Markanläggningar 5,0%

Övrigt

- Service- och personbilar 20,0%
- Inventarier 20,0%

Skillnaden mellan planenliga och bokföringsmässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Andelar i dotterbolag

När företaget, direkt eller indirekt, innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs den period förändringen lagstadsats.

Uppskjutna skattefordringa reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Koncern not 1-2

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 1 Anställda och personalkostnader	2017	2016
Medelantal anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
Summa	1	1
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor		
Styrelseledamöter inklusive VD	0	0
Andra personer i företagets ledning	0	0
Män		
Styrelseledamöter inklusive VD	1	1
Andra personer i företagets ledning	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	0	0
Övriga	523	668
Summa	523	668
Pensionskostnader		
Styrelse och VD	0	0
Övriga	96	105
Summa	96	105
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	0	0
Övriga	163	210
Summa	163	210
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	782	983
Bonus och tantiem utgår ej		
Not 2 Finansiella intäkter	2017	2016
Ränteintäkter, koncernföretag	102	105
Ränteintäkter, övriga	29	22
Summa finansiella intäkter	131	127

Koncern not 3-4

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 3 Finansiella kostnader	2017	2016		
Räntekostnader, koncernföretag	425	312		
Räntekostnader, övriga	350	628		
Summa finansiella kostnader	775	940		
Not 4 Skatt på årets resultat	Koncernen	Moderbolaget		
	2017	2016	2017	2016
Justering föregående år skatt	-12	-148	-12	-148
Aktuell skatt	54	53	0	8
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 485	963	1 547	992
Övrig skatt	0	0	0	0
Summa redovisad skatt	1 527	868	1 535	852
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	6 465	4 496	6 503	4 377
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	1 422	989	1 431	963
Skatteeffekt av:				
Skattemässig justering av avskrivning på byggnader	-1 305	-943	-1 360	-916
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	11	43	11	42
Övrigt	0	-10	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-6	-5	-6	-5
Skatteeffekt obeskattade reserver	8	55	0	0
Resultat från Handelsbolag och Kommanditbolag	-76	-76	-76	-76
Redovisad skatt	54	53	0	8
Effektiv skattesats	0,84%	1,12%	0%	0,18%
Uppskjuten skatt består av skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på fastigheter.				

Koncern not 5

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 5 Byggnader, markanläggningar och mark	2017	2016
Byggnader		
Anskaffningsvärde vid årets början	227 974	226 264
Nyanskaffningar	13 437	1 531
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificering	93	179
Anskaffningsvärde vid årets slut	241 504	227 974
Ingående ackumulerade avskrivningar	-128 789	-124 536
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-4 517	-4 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 306	-128 789
Planenligt restvärde vid årets slut	108 198	99 185
Markanläggningar		
Anskaffningsvärde vid årets början	10 646	10 646
Nyanskaffningar	59	0
Anskaffningsvärde vid årets slut	10 705	10 646
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 385	-1 853
Årets avskrivningar	-533	-532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 918	-2 385
Planenligt restvärde vid årets slut	7 787	8 261
Mark		
Anskaffningsvärde vid årets början	26 801	26 801
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Anskaffningsvärde vid årets slut	26 801	26 801
Sammanställning över planenliga restvärden		
Byggnader	108 198	99 185
Markanläggningar	7 787	8 261
Mark	26 801	26 801
Summa restvärde byggnader, markanläggningar och mark	142 786	134 247
Marknadsvärde, verkligt värde per 31/12-2017	311 825	

Fastigheterna är förutom Botvid 3 och Le Puit internt värderade efter en avkastningsvärdering enligt kassaflödesmetod med ett direktavkastningskrav i huvudsak i spannet 6,5-7,5%. Extern värdering görs inte varje år, den senaste externa värderingen gjordes 2014-04-30 och den gav värdet 230 mkr för motsvarande fastigheter exkl Le Puit.

Koncern not 6-9

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 6 Maskiner och inventarier	2017	2016
Anskaffningsvärde vid årets början	5 484	5 609
Nyanskaffningar	162	193
Försäljningar/utrangeringar	0	-318
Anskaffningsvärde vid årets slut	5 646	5 484
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 534	-3 161
Försäljningar/utrangeringar	0	155
Årets avskrivningar	-531	-528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 065	-3 534
Planenligt restvärde vid årets slut	1 581	1 950

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott	2017	2016
Anskaffningsvärde vid årets början	501	307
Nyanskaffningar	786	373
Omklassificering	-342	-179
Anskaffningsvärde vid årets slut	945	501

Not 8 Koncernkonto

Bolaget är anslutet till koncernmoderns koncernkonto. Bolaget har likvida medel på ett underkonto i koncernkontostrukturen. Saldot på underkontot redovisas som en fordran / skuld på toppkontoinnehavaren på raden fordringar / skulder till koncernföretag.

Not 9 Antal aktier och röstetal	Kvotvärde	Antal aktier	Röstetal
Antal A-Aktier	100	100	1 000
Antal B-Aktier	100	900	900
Summa		1 000	1 900

Disposition av vinst eller förlust (nedan belopp i kr):

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	91 858 972
Årets vinst	4 966 654
Summa	96 825 626
Disponeras så att i ny räkning överföres	96 825 626

Koncern not 10-14

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 10 Avsättning för skatter		2017	2016
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader		6 765	5 218
Uppskjuten skatt på överavskrivningar		244	252
Summa avsättningar skatter		7 009	5 470

Not 11 Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken	1,7%	2020-10-30	10 000	10 000
Summa			10 000	10 000

Not 12 Fördelning av skulders förfallotid		2017	2016
Förfallotid inom 1 år		12 958	20 434
Förfallotid mellan 1 och 5 år		44 693	44 414
Summa skulder		57 651	64 848

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2017	2016
Personalkostnader		205	301
Förutbetalda hyresintäkter		785	1 782
Övriga upplupna kostnader		233	176
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 223	2 259

Not 14 Ställda säkerheter koncern		2017	2016
Fastighetsinteckningar till kreditinstitut		10 400	20 400
Summa ställda säkerheter		10 400	20 400

Moderbolaget not 15-16

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 15 Anställda och personalkostnader		2017	2016
Medelantal anställda			
Kvinnor		0	0
Män		1	1
Summa		1	1
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen			
Kvinnor			
Styrelseledamöter inklusive VD		0	0
Andra personer i företagets ledning		0	0
Män			
Styrelseledamöter inklusive VD		1	1
Andra personer i företagets ledning		0	0
Löner och andra ersättningar			
Styrelse och VD		0	0
Övriga		523	668
Summa		523	668
Sociala kostnader			
Styrelse och VD		0	0
Övriga		163	210
Summa		163	210
Pensionskostnader			
Styrelse och VD		0	0
Övriga		96	105
Summa		96	105
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader		782	983
Bonus och tantiem utgår ej			

Not 16 Finansiella intäkter		2017	2016
Vinst från HB/KB		4 579	4 411
Ränteintäkter från koncernföretag		437	442
Övriga ränteintäkter		30	22
Summa		5 046	4 875

Moderbolaget not 17-18

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 17 Finansiella kostnader	2017	2016
Räntekostnader till koncernföretag	-425	-312
Övriga räntekostnader	-350	-628
Summa	-775	-940

Not 18 Bokslutsdispositioner	2017	2016
Lämnade koncernbidrag	-2	-3 208
Erhållna koncernbidrag	472	0
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	38	250
Summa	508	-2 958

Moderbolaget not 19

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 19 Byggnader, markanläggningar och mark	2017	2016
Byggnader		
Anskaffningsvärde vid årets början	159 122	157 929
Anskaffningar	10 283	1 193
Omklassificeringar	84	0
Sålda byggnader	0	0
Anskaffningsvärde vid årets slut	169 489	159 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 165	-84 040
Sålda byggnader	0	0
Årets avskrivningar	-3 374	-3 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 539	-87 165
Planenligt restvärde vid årets slut	78 950	71 957
Markanläggningar		
Anskaffningsvärde vid årets början	8 534	8 534
Anskaffningar	0	0
Anskaffningsvärde vid årets slut	8 534	8 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 423	-996
Årets avskrivningar	-425	-427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 848	-1 423
Planenligt restvärde vid årets slut	6 686	7 111
Mark		
Anskaffningsvärde vid årets början	4 347	4 347
Anskaffningar/försäljningar	0	0
Anskaffningsvärde vid årets slut	4 347	4 347
Utgående redovisat värde		83 415
Sammanställning över planenliga restvärden		
Byggnader	78 950	71 957
Markanläggningar	6 686	7 111
Mark	4 347	4 347
Summa restvärde byggnader, markanläggningar och mark	89 983	83 415
Marknadsvärde, verkligt värde per 31/12-2017	193 143	

Fastigheterna är internt värderade efter en avkastningsvärdering enligt kassaflödesmetod med ett direktavkastningskrav i huvudsak i spannet 6,5-7,5%. Extern värdering görs inte varje år, den senaste externa värderingen gjordes 2014-04-30 och den gav värdet 161 mkr för motsvarande fastigheter.

Moderbolaget not 20-25

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 20 Maskiner och inventarier	2017	2016
Anskaffningsvärde vid årets början	4 590	4 715
Nyanskaffningar	162	193
Försäljningar/utrangeringar	0	-318
Anskaffningsvärde vid årets slut	4 752	4 590
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 650	-2 276
Försäljningar/utrangeringar	0	154
Årets avskrivningar	-531	-528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 181	-2 650
Planenligt restvärde vid årets slut	1 571	1 940

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott	2017	2016
Anskaffningsvärde vid årets början	242	125
Anskaffningar	0	117
Omklassificeringar	-83	0
Anskaffningsvärde vid årets slut	159	242

Not 22 Specifikation av andelar i koncernföretag	Säte i	Eget kapital	Årets resultat	Antal aktier	Andel av kapitalet	Bokfört värde
Åkerby Industrihus AB, 556118-0174	Huddinge	7 687	0	1 000	100%	6 279
Fastighets AB Elektrikern 7, 556259-7517	Huddinge	153	0	100	100%	23
Älvsjö Industrihus AB, 556873-3587	Huddinge	6 100	0	500	100%	50
KB Industripark & Co, 916503-7996	Huddinge	0	0	0	100%	3 600
KB Söderorts Industrihus, 902004-1100	Huddinge	800	0	0	100%	7 390
HB Elektrikern 7, 916404-5610	Huddinge	0	0	0	50%	0
				Summa		17 342

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav	Bokfört värde 2017	Bokfört värde 2016
Andelar i bostadsrättsförening	50	50

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

Bolaget är anslutet till koncernmoderns koncernkonto. Bolaget har likvida medel på ett underkonto i koncernkontostrukturen. Saldot på underkontot redovisas som en fordran / skuld på toppkontoinnehavaren på raden fordringar / skulder till koncernbolag.

Not 25 Obeskattade reserver	2017	2016
Akkumulerade överavskrivningar	1 108	1 146

Moderbolaget not 26-30

Angivna belopp i noter är i tkr och redovisat värde om inget annat anges.

Not 26 Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken	1,7%	2020-10-30	10 000	10 000
Summa			10 000	10 000

Not 27 Fördelning av skulders förfallotid	2017	2016
Förfallotid inom 1 år	2 140	10 777
Förfallotid mellan 1 och 5 år	44 290	44 012
Summa skulder	46 430	54 789

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017	2016
Förutbetalda hyresintäkter	284	1 252
Personalkostnader	205	301
Övriga kostnader	209	290
Summa	698	1 743

Not 29 Ställda säkerheter	2017	2016
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	10 400	20 400
Summa ställda säkerheter	10 400	20 400

Not 30 Eventualförpliktelser	2017	2016
Ansvar som bolagsman i handelsbolag och komplementär i kommanditbolag	26 817	25 955

Årsredovisningens undertecknande

Huddinge den 2 maj 2018



Stefan Wrånghede
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 9 maj 2018



Ernst & Young AB
Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Keyser Fastigheter,
Åkerby 2, Täby

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Keyser Fastigheter AB, org.nr 556064-8742

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Keyser Fastigheter AB för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturer och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Keyser Fastigheter AB för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarfrihet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

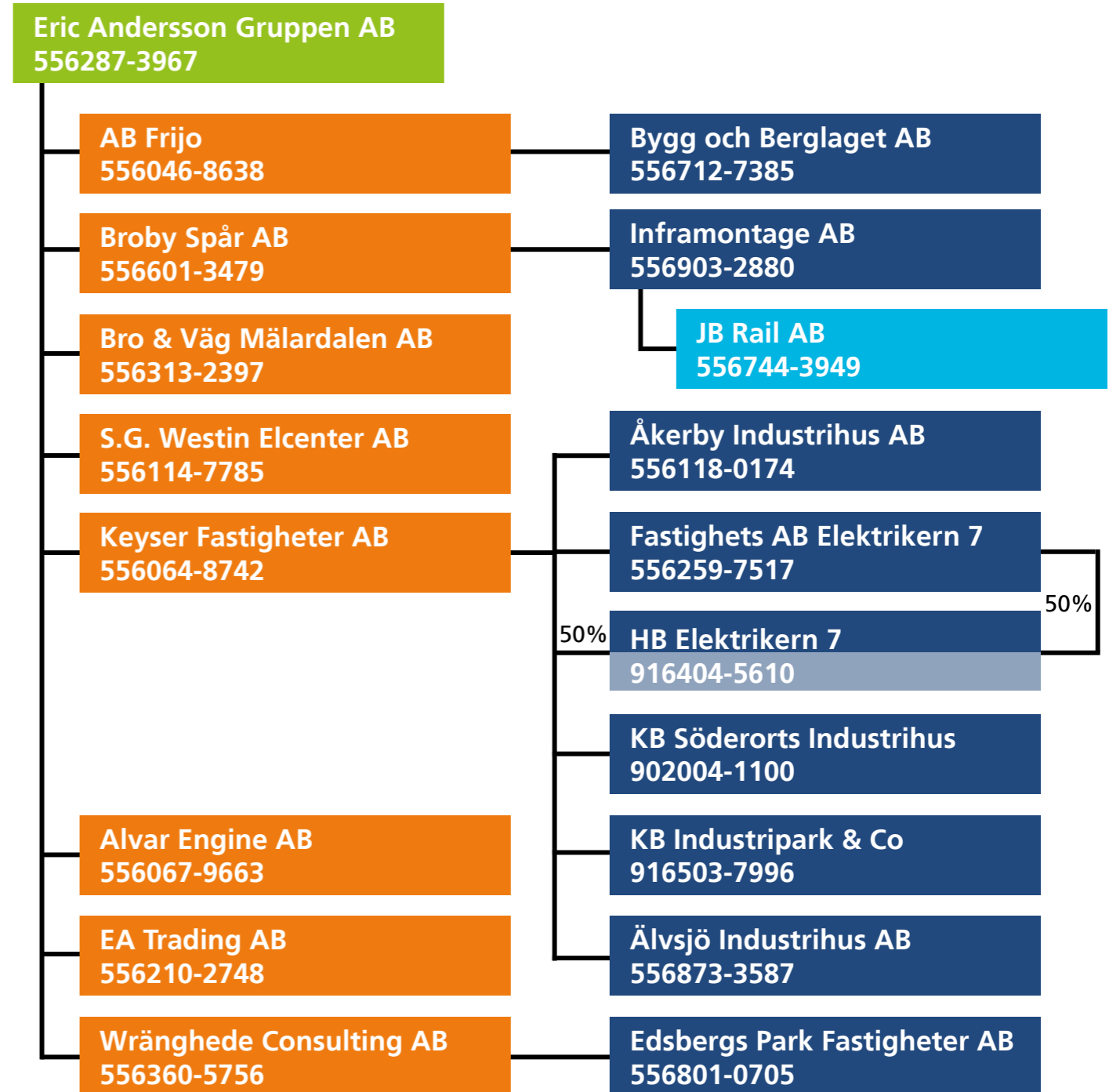
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Stockholm den 9 maj 2018

Ernst & Young AB



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Keyser Fastigheter AB
Box 5080, 141 05 Kungens Kurva

Besöksadress
Mälurvägen 5, Segeltorp

www.keyser.se

 @eagruppen

KEY
SER **FASTIGHETER**