

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för
BANTORGET HYRESBOSTÄDER AB
559085-6737

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bantorget Hyresbostäder AB får härmed avge följande
årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2019.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens resultaträkning	4
- koncernens balansräkning	5
- koncernens kassaflödesanalys	7
- moderföretagets resultaträkning	8
- moderföretagets balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

Bantorget Hyresbostäder AB ägs av sju fackförbund inom LO-sfären samt av Bantorget Egendom AB, ett helägt bolag som ingår i Landsorganisationen i Sverige.

Verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter upplåtna med hyresrätt och bolaget investerar främst i nyproduktion av hyresbostäder. Ägarna hade ett investeringsåtagande om totalt 1 070 mkr och hela åtagandet är tillskjutet per 2019-12-31.

Bolaget tillträdde 100% av aktierna i följande bolag under året: Bantorget Hyresbostäder Embla AB, org.nr. 556909-5705, Bantorget Hyresbostäder Passageraren AB, org.nr. 559027-5565 och Bantorget Hyresbostäder Mariehöjd AB, org.nr. 559088-2204. Bolaget tillträdde 50% av aktierna i Nordlo AB, org.nr. 559176-8220.

Embla omfattar 60 lägenheter och ett underbyggt garage i Hyllie, Malmö. Passageraren omfattar ett färdigställt hus med 47 lägenheter och en mindre lokal i Malmö. Mariehöjd omfattar mark i Umeå, två byggnadskroppar ska uppföras med totalt 71 lägenheter.

Genom Nordlo har bolaget ingått ett joint venture kring två bostadsprojekt som är under uppförande. Ett projekt i Järnbrötten i Göteborg med 194 lägenheter och förskola, samt ett projekt i Hökarängen i Stockholm med 107 lägenheter.

Bolaget har inte haft några anställda eller betalat ut några löner eller ersättningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Med anledning av utbrottet av Covid-19 (Coronaviruset), vilket klassificerats som pandemi har hela samhällsekonomin påverkats kraftigt negativt. Det kan komma att påverka koncernens intäkter och ha påverkan på koncernens tillgångar. Styrelsen gör bedömningen att moderbolagets och koncernens ekonomiska situation är tillräckligt stark för att klara situationen.

I början av 2020 har bolaget tecknat ett låneavtal om 150 MSEK för att kunna fullfölja sina åtaganden i redan genomförda och kommande investeringar.

EGET KAPITAL KONCERN

<i>Belopp i tusental kronor</i>		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital	2017-12-31	10 700	229 918	-2 861	237 757
Aktieägartillskott			430 000		430 000
Årets resultat				1 720	1 720
Eget kapital	2018-12-31	10 700	659 918	-1 141	669 477
Aktieägartillskott			399 432		399 432
Årets resultat				2 962	2 962
Eget kapital	2019-12-31	10 700	1 059 350	1 821	1 071 871

EGET KAPITAL MODERFÖRETAG

<i>Belopp i tusental kronor</i>		Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital	2017-12-31	10 700	229 917	-3 011	237 606
Aktieägartillskott			430 000		430 000
Omf av föregående års resultat			-3 011	3 011	
Årets resultat				-3 539	-3 539
Eget kapital	2018-12-31	10 700	656 906	-3 539	664 067
Aktieägartillskott			399 432		399 432
Omf av föregående års resultat			-3 539	3 539	
Årets resultat				2 863	2 863
Eget kapital	2019-12-31	10 700	1 052 800	2 863	1 066 363

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 052 799 539
Årets resultat	2 863 258
	<u>(kr) 1 055 662 797</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 93,5 kr per aktie	10 004 500
i ny räkning överföres	1 045 658 297
	<u>(kr) 1 055 662 797</u>

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra nödvändiga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som har anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Vad beträffar moderföretagets och koncernens ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	1,2		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		32 808	23 073
Övriga rörelseintäkter		2 632	386
<i>Summa rörelsens intäkter</i>		35 439	23 459
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-11 492	-9 889
Av- och nedskrivningar		-16 738	-10 189
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		-28 229	-20 078
Rörelseresultat		7 210	3 381
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	1
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 935	-157
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 926	-156
Resultat efter finansiella poster		5 284	3 225
Skatt på årets resultat	3	-2 322	-1 505
Årets resultat		2 962	1 720

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	945 436	587 048
Pågående arbeten	5	403 337	36 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 348 773	623 048
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar		172	1 547
Summa finansiella anläggningstillgångar		172	1 547
Summa anläggningstillgångar		1 348 945	624 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		688	45
Skattefordringar		1 650	-
Övriga fordringar		3 896	575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 071	341
Summa kortfristiga fordringar		7 305	961
Kassa och bank		92 083	231 670
Summa omsättningstillgångar		99 388	232 631
SUMMA TILLGÅNGAR		1 448 334	857 226

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2		
Eget kapital			
Aktiekapital		10 700	10 700
Övrigt tillskjutet kapital		1 059 350	659 919
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 821	-1 141
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets koncern		1 071 871	669 478
Summa eget kapital		1 071 871	669 478
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		27 988	8 342
Summa avsättningar		27 988	8 342
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		191 540	-
Övriga långfristiga skulder		94 368	26 475
Summa långfristiga skulder		285 908	26 475
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 219	1 922
Aktuella skatteskulder		-	1 535
Övriga skulder		33 936	146 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 413	2 638
Summa kortfristiga skulder		62 567	152 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 448 334	857 226

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusentals kronor	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		7 210	3 381
Justering för avskrivningar		16 738	10 189
		<u>23 948</u>	<u>13 570</u>
Erhållen ränta		9	1
Erlagd ränta		-1 935	-157
Betald inkomstskatt		-3 185	-1 362
		<u>-5 111</u>	<u>-1 518</u>
Ökning/minskning kundfordringar		-643	-33
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-3 321	2 086
Ökning/minskning interimfordringar		-730	-239
Ökning/minskning leverantörskulder		21 297	-78 938
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		491	324
Ökning/minskning interimsskulder		2 775	1 728
		<u>19 869</u>	<u>-75 072</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 706	-63 020
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-536 772	-129 884
Investeringar i dotterföretag		-98 027	-25 192
		<u>-634 799</u>	<u>-155 076</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-634 799	-155 076
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		191 540	-
Ökning/minskning långfristiga skulder		14 984	-
Amortering av skuld		-149 450	-
Aktieägartillskott		399 432	430 000
		<u>456 506</u>	<u>430 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		456 506	430 000
Förändring av likvida medel		-139 587	211 904
Likvida medel vid årets början		231 670	19 766
Likvida medel vid årets slut		92 083	231 670

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	1,2		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		102	149
<i>Kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		<u>-2 984</u>	<u>-4 465</u>
Rörelseresultat		-2 882	-4 316
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		287	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-15</u>	<u>-157</u>
Summa finansiella poster		272	-157
Resultat efter finansiella poster		-2 610	-4 473
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		<u>6 547</u>	<u>-</u>
Summa bokslutsdispositioner		6 547	-
Resultat före skatt		3 937	-4 473
Skatt	3	<u>-1 074</u>	<u>934</u>
Årets resultat		2 863	-3 539

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	264 307	106 403
Fordringar hos koncernföretag		815 074	369 387
Uppskjutna skattefordringar		709	1 783
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 080 090	477 573
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 547	-
Övriga fordringar		300	102
Summa kortfristiga fordringar		6 847	102
Kassa och bank		63 869	211 650
Summa omsättningstillgångar		70 716	211 752
SUMMA TILLGÅNGAR		1 150 807	689 325

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 700	10 700
Summa bundet eget kapital		10 700	10 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 052 800	656 906
Årets resultat		2 863	-3 539
Summa fritt eget kapital		1 055 663	653 367
Summa eget kapital		1 066 363	664 067
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		49 688	23 441
Summa långfristiga skulder		49 688	23 441
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		789	1 630
Skulder till koncernföretag		1 850	-
Övriga skulder		31 861	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255	187
Summa kortfristiga skulder		34 756	1 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 150 807	689 325

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samtliga belopp är i tusen kronor om inte annat anges.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretagen 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 bestämmande inflytandet upphör. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Dotterföretagens redovisningsprinciper har vid behov ändrats för att anpassas till de principer som gäller för koncernen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Leasing

Bolaget som leasegivare

Bolaget klassificerar sina hyresavtal som operationella leasingavtal eftersom merparten av de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägande bibehålls.

Bolaget som leasetagare

Med utgångspunkt från att merparten av den ekonomiska risken kvarstår hos leasegivaren redovisas samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal som operationella leasingavtal. Den ekonomiska livslängden överstiger aktuell leasingperiod. Avtal avseende tomträttsavgifter särredovisas. Betalningar enligt leasingavtalen kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som gäller på balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns legal rätt till kvittning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden. Byggnadens stomme och fasad skrivs av på 100-150 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 12-50 år.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar 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 år avser främst värdering av fastigheter 12 månader framöver, se not 4.

Not 3 Skatt på årets resultat

	Koncern 2019	Koncern 2018	Moder- företag 2019	Moder- företag 2018
Aktuell skatt	-	-2 743	-	-
Uppskjuten skatt	-2 322	1 238	-1 074	934
Summa	-2 322	-1 505	-1 074	934

	Koncern 2019	Koncern 2018	Moder- företag 2019	Moder- företag 2018
Redovisat resultat före skatt	5 284	3 225	3 937	-4 473
Skatt enl. gällande skattesats 21,4 % (22 %)	-1 131	-710	-843	984
Förändrad skattesats	-	-50	-	-50
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 094	-717	-	-
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-231	-	-231	-
Övrigt	133	-29	-	-
Redovisad skattekostnad	-2 322	-1 506	-1 074	934

Not 4 Byggnader och mark

	Koncern 2019	Koncern 2018	Moder- företag 2019	Moder- företag 2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	597 759	216 832	-	-
Årets anskaffningar	380 027	380 927	-	-
Försäljning & utrangeringar	-1 271	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	976 516	597 759	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 711	-522	-	-
Förvärvade ackumulerade avskrivningar	-3 659	-	-	-
Årets avskrivningar	-16 738	-10 189	-	-
Försäljning & utrangeringar	28	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 080	-10 711	-	-
Bokfört värde	945 436	587 048	-	-
varav mark	107 093	96 644	-	-

Fastigheternas verkliga värde

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Koncernens princip är att årligen externvärdera fastigheterna.

Värderingarna har genomförts med erkända och accepterade värderingsmetoder. Värderingsmetodikerna följer de anvisningar och riktlinjer som anges av Svenskt Fastighetsindex.

Underlag för värderingen är uppgifter om lokalhyresavtal, vakanta lokaler, löpande drifts- och underhållskostnader samt utförda och planerade större underhållsåtgärder och investeringar.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar samt på jämförelser och analys av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad, så kallad ortsprisanalys.

Bantorget Hyresbostäder AB
Org.nr: 559085-6737
Säte: Stockholm

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar, driftöverskott, som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan varierar beroende på belägenhet, statsobligationsräntan och övriga riskfaktorer.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 2 009 (871) MSEK, +/- 121 MSEK.

Not 5 Pågående nyanläggning

	Koncern 2019	Koncern 2018	Moder- företag 2019	Moder- företag 2018
Ingående anskaffningsvärde	36 000	83 176	-	-
Årets investering	367 337	243 219	-	-
Omklassificering	-	-290 395	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	403 337	36 000	-	-

Not 6 Andelar i koncernföretag

	Moder- företag 2019	Moder- företag 2018
Ingående anskaffningsvärde	106 403	57 770
Förvärv	157 904	48 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 307	106 403

Dotterföretag

	Kapital/röst- rättsandel	Antal aktier/ andelar	Bokfört värde 2019-12-31	Eget kapital 2019-12-31	Årets resultat 2019-12-31
Bantorget Hyresbostäder Pilsnäckan AB org.nr. 559045-9847 med säte i Stockholm	100%	50 000	26 194	5 000	1 465
Bantorget Hyresbostäder Nätsnäckan AB org.nr. 559045-9573 med säte i Stockholm	100%	50 000	31 815	4 222	1 433
Bantorget Hyresbostäder Elittruppen AB org.nr. 559122-7441 med säte i Stockholm	100%	500	29 442	49	-1
Bantorget Hyresbostäder Frigg AB org.nr. 559027-5557 med säte i Stockholm	100%	500	19 050	2 680	1 428
Bantorget Hyresbostäder Embla AB org.nr. 556909-5705 med säte i Stockholm	100%	20 000	42 806	2 013	-1 339
Bantorget Hyresbostäder Passageraren AB org.nr. 559027-5565 med säte i Stockholm	100%	500	16 935	219	169
Bantorget Hyresbostäder Mariehöjd AB org.nr. 559088-2204 med säte i Stockholm	100%	500	11 285	468	-61
Nordlo AB org.nr.559176-8220 med säte i Stockholm	50%	250	86 779	172	-4
Bokfört värde			264 307		

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncern 2019	Koncern 2018	Moder- företag 2019	Moder- företag 2018
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Fastighetsinteckningar	96 070	-	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	-	-
Tillgångar med äganderättsförbehåll	-	-	-	-
Summa	96 070	-	-	-

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Med anledning av utbrottet av Covid-19 (Coronaviruset), vilket klassificerats som pandemi har hela samhällsekonomin påverkats kraftigt negativt. Det kan komma att påverka koncernens intäkter och ha påverkan på koncernens tillgångar. Styrelsen gör bedömningen att moderbolagets och koncernens ekonomiska situation är tillräckligt stark för att klara situationen.

Stockholm _____

Johan Hessius
ordförande

Yvonne Cederberg

Lars Hildingsson

Erik Spernaes

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sune Johnson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

toimivaltaoikeus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende