

RW BOSTAD AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI 2018

RW | **BOSTAD**

RW Bostads affärsidé är att kunna erbjuda bra bostäder i attraktiva lägen och med goda kommunikationer. Vi utvecklar bostäder där människor ska kunna trivas och ha råd att bo i. Med modern arkitektur vill vi skapa en plattform för framtidens boende och vara ett självklart alternativ för både bostadsköpare, hyresgäster, privata aktörer och kommuner.

PERIODEN I KORTHET

1 januari – 30 juni 2018

INTÄKTER

Totala intäkter uppgick till 29,0 miljoner kronor (116,9 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var 7,0 miljoner kronor (11,9).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheterna har under perioden omvärderats med 2,0 miljoner kronor (-1,9). Skulden i koncernens derivat har under perioden minskat vilket påverkat resultatet positivt med 0,8 miljoner kronor (2,1).

TOTALRESULTAT

Periodens totalresultat efter skatt var 13,0 miljoner kronor (4,9) och är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare.

BYGGRÄTTER

Under perioden har etapp 2 i både projektet Brf Grindstolpen och i Brf Stjernströms slutförts och samtliga bostadsinnehavare har tillträtt sina lägenheter.

I juni 2018 erhöles bygglov för projektet Vargbacken på Ingarö, Stockholm. Byggstart beräknas ske under andra halvåret 2018.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Under perioden har förvaltningsfastigheterna omvärderats vilket påverkat värdet och resultat positivt med 2,0 miljoner kronor (-1,9). Inga förvärv har genomförts (föregående år uppgick periodens förvärv till 59,0 miljoner kronor).

EGET KAPITAL

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 377,9 miljoner kronor (366,9) motsvarande en soliditet på 41,9 procent (42,3 procent). Eget kapital per aktie uppgick vid periodens slut till 1,91 (1,85) kronor.

KASSAFLÖDET

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 212,4 miljoner kronor (föregående år 17,7 miljoner kronor) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 61,0 miljoner kronor (17,8).

Nyckeltal i urval, mkr (om inget annat anges)	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017 jan-dec
Resultat- och balansposter					
Intäkter	29,0	116,9	11,9	62,1	229,3
Rörelseresultat	7,0	11,9	3,7	4,2	47,6
Periodens totalresultat	13,0	4,9	9,8	-0,7	43,3
Förvaltningsfastigheter	263,0	261,0	263,0	261,0	261,0
Räntebärande skulder	232,0	354,4	232,0	354,4	344,4
Eget kapital	377,9	328,5	377,9	328,5	366,9
varav preferenskapital inklusive årets utdelning	25,7	25,7	25,7	25,7	26,7
Balansomslutning	902,2	822,3	902,2	822,3	866,7
Finansiella nyckeltal					
Rörelsemarginal, %	24,0	10,1	30,7	6,8	20,7
Resultat per stamaktie, kr	0,07	0,02	0,06	-0,01	0,22
Stamaktier, antal	184 225 784	184 225 784	184 225 784	184 225 784	184 225 784
Preferensaktier, antal	247 020	247 020	247 020	247 020	247 020
Eget kapital per stamaktie, kr	1,91	1,64	1,91	1,64	1,85
Avkastning på eget kapital, %	3,4	2,6	2,7	-2,5	12,9
Soliditet, %	41,9	39,9	41,9	39,9	42,3
Belåningsgrad, %	25,7	43,1	25,7	43,1	39,7
Byggrätter, antal	592	741	592	741	844
Varav bostäder i produktion, antal	66	143	66	143	197

VD HAR ORDET

MARKNADEN

Det råder en fortsatt avvaktande hållning till bostadsutveckling i framförallt Stor-Stockholm. Flera projekt tar längre tid eller stoppas både på grund av marknadens osäkerhet men även som en svårighet att finna finansiering. Ny statistik från SCB visar att antalet påbörjade lägenheter har minskat under det första halvåret 2018 jämfört med samma period under 2017. Minskningen var cirka 10 procent men i Stor-Stockholm var minskningen över 43 procent.

Bostadsköpare i framförallt Stor-Stockholm har en fortsatt avvaktande inställning även om vi efter sommaren ser tendenser till att transaktionerna ökar igen. Ny statistik för juli visar att andelen nyproducerade lägenheter utgör nästan hälften av bostäderna ute till försäljning. Vår bedömning är att bostädernas stora prisfall är över men att det ökade amorteringskravet med 1,0 procent av lånesumman, som påverkar nya låntagare med lån över 4,5 gånger årsinkomsten, kommer ha en fortsatt dämpande effekt på bostadsmarknaden. Behovet av nya bostäder är dock fortsatt stort i framförallt Stor-Stockholm.

BOSTADSUTVECKLING

Under år 2018 har vi slutfört våra två nyproduktionsprojekt i BRF Stjärnströms väg i Hägersten och BRF Grindstolpen i Tyresö.

BRF Stjärnströms väg är belägen söder om Stockholm och omfattade totalt 68 lägenheter om cirka 4 200 kvm BOA fördelat på två huskroppar. Sista huskroppen färdigställdes under april månad och samtliga bostadsägare har flyttat in.

BRF Grindstolpen i Tyresö sydväst om Stockholm omfattade totalt 63 lägenheter på cirka 4 150 kvm BOA. Även här färdigställdes projektet i två etapper med sista inflyttning under april 2018.

Hösten 2017 produktionsstartade vi BRF Kronbladet 1. Projektet fortlöper enligt plan med beräknad inflyttning i februari 2019. I Törnskogen, Sollentuna uppför vi i bostadsrättsföreningsform under hösten 18 bostäder fördelat på parhus och attefallare.

Markarbeten för BRF Vargbacken på Ingarö har påbörjats. BRF Vargbacken är ett bostadsprojekt i flera etapper om cirka 150 bostäder på totalt 11 000 kvm BOA. Projektet omfattar en kombination av parhus, så kallade parkvillor och fyra flerbostads-

hus med 16 lägenheter i varje huskropp. Projektet planeras att pågå under cirka 2,5 år med byggnationsstart under andra halvåret 2018.

RW BOSTAD FRAMÅTBlickar

Vår ambition är fortsatt expansion genom nyproduktion där vi tror på goda förutsättningar för nya bostäder i framförallt Stockholmsområdet men även på andra orter där den underliggande efterfrågan är stor. Den snabba svängningen på bostadsmarknaden gör dock att vi skall förvänta oss längre ledtider i försäljningsprocessen och möjligen andra alternativ till att på ritning förhandsteckna sig för ny bostad. Valåret bromsar troligen upp behovet av klara och stabila förutsättningar för fortsatt bostadsbyggande och behovet av blocköverskridande överenskommelser är stort i en bransch som är viktig ur många samhällsekonomiska perspektiv.

Det fortsatt låga ränteläget kommer att gynna bostadsmarknaden men det nya amorteringskravet för bostadsköpare och det nya regelförslaget om ränteavdragsbegränsningar för företag riskerar att motverka fortsatt hög nyproduktion.

För nya bostadsköpare/bostadsägare har det senaste halvåret inneburit lägre priser och det är troligt att bostadspriserna i framförallt Stockholmsregionen faller ytterligare lite till även om en stabilisering har skett. RW Bostad kommer att fortsätta med nyproduktion av både hyresrätter och bostadsrätter med fortsatt god lönsamhet men vi förväntar oss ett fortsatt återhållsamt prisläge det närmaste året.

Vi har en stark tro på RW Bostads fortsatta tillväxt de kommande åren.

Stockholm i augusti 2018

Marcus Hamberg

Verkställande direktör

RW BOSTADS PROJEKTFASTIGHETER

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGS-FASTIGHETER

RW Bostads projekt- och exploateringsfastigheter är framförallt belägna i Stor-Stockholm.

Projektportföljen består dels av fastigheter under nyproduktion till bostadsfastigheter, dels av fastigheter där konverteringsarbetet med detaljplaneändring pågår för framtida byggnationer men också av fastigheter med befintliga byggnader och hyresgäster där arbete pågår med att ändra detaljplaner för konvertering till flerbostadshus och småhus.

FÖRVÄVADE PROJEKTFASTIGHETER

RW Bostad har inte genomfört några nya förvärv under årets första sex månader.

PÅGÅENDE OCH AVSLUTADE PROJEKT

Under år 2016 påbörjades både projekt Grindstolpen i Tyresö och projekt Stjernströms väg i Hägersten. Båda projekten, vilka omfattade drygt 130 bostäder, är slutförda under andra kvartalet i år. Samtliga hyresgäster har tillträtt sina bostäder i varierande storlekar från 1 rok till 5 rok. Projektet Kronbladet i Hässelby påbörjades under år 2017 och beräknas vara slutfört i februari 2019.

Projekt Grindstolpen

Projektet omfattade 63 bostäder med inflyttning i februari 2018 (etapp 1 är inflyttat) och april 2018 (etapp 2).

Projekt Stjernströms väg

Projektet omfattade 68 bostäder med inflyttning i februari 2018 (etapp 1 är inflyttat) och april 2018 (etapp 2).

Projekt Kronbladet

Projektet omfattar 66 bostäder med beräknad inflyttning i februari 2019.

Projekt Brunn, Värmdö kommun

Projektet "Vargbacken" i Brunn (Ingarö) är nyproduktion av både flerbostadshus (Etapp 1) och parkvillor (Etapp 2). Detaljplanen omfattar cirka 11 000 BOA och projektet planeras att omfatta totalt 150 bostadsenheter vilka är belägna centralt i Brunn med närhet till havet, skola 1-9, bensinmack, matbutik, golfbana och en stor idrottsanläggning.

Bygglov för etapp 1 erhöles i juni 2018. Förberedande markarbeten pågår och byggstart för byggnaderna beräknas ske under hösten 2018.

KOMMANDE PROJEKT

Projekt Kanalstaden, Österskärs kommun

Projektet "Kanalstaden" utmed Åkers kanal är nyproduktion av flerbostadshus. Arbetet med detaljplan pågår och projektet bedöms omfatta 20 000 BOA och cirka 300 bostadsenheter.

Projekt Vistaberg, Huddinge kommun

Projektet "Rosenhill" i Huddinge kommun är nyproduktion av parhus och punkthus. Arbetet med detaljplan pågår och projektet bedöms omfatta 6 000 BOA och cirka 60 bostadsenheter.

BYGGRÄTTER

Bedömt antal byggrätter	Totalt antal byggrätter	Varav under produktion
Byggrätter 2018-01-01	844	197
Förvärvade, utökade/minskade och produktionsstartade byggrätter	-121	-
Färdigställda byggrätter	-131	-54
Byggrätter 2018-06-30	592	143

RW BOSTADS FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

RW Bostads förvaltningsfastigheter har vid periodens slut ett fastighetsvärde om 263,0 miljoner kronor. Samtliga fastigheter är belägna i Burlöv, Malmö och Ystad. Fastighetsportföljen består av en kommersiell fastighet och fyra bostadsfastigheter. Fastigheterna omfattar cirka 12 200 kvm uthyrbar area.

FASTIGHETSBESTÅNDET

I RW Bostads förvaltningsfastigheter ingår fastigheter som är del av bolagets löpande förvaltning vilket inkluderar färdigställda projektfastigheter för eget innehav och externt förvärvade förvaltningsfastigheter. Fastigheter som nyproduceras eller renoveras för att därefter avyttras externt som bostadsrätter och exploateringsfastigheter med avsikt att avyttras, ingår inte som förvaltningsfastigheter.

Bostadsfastigheterna är belägna i Burlöv, Malmö och Ystad och omfattar 8 200 kvm uthyrbar area. Av RWs bostäder är 68 procent mindre lägenheter dvs. 1 till 2 rum och kök, 26 procent är 3 rum och kök och 6 procent av bostäderna är 4 rum och kök.

Den kommersiella fastigheten är belägen i Malmö och omfattar cirka 4 000 kvm uthyrbar area.

De kommersiella lokalerna i samtliga fastigheter består främst av kontors- och butiksareor.

FÖRVÄRVADE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Inga fastighetsförvärv har skett under perioden.

UTHYRNING

Uthyrningsgraden i vårt fastighetsbestånd uppgick vid periodens slut till 97,4 (97,1) procent. Vakanserna är hänförliga till kommersiella lokaler som butiker och lagerlokaler. Bostadsfastigheterna är fullt uthyrda.

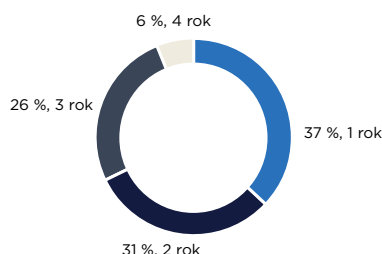
FÖRVALTNING

Vår strävan är att vara en lyhörd och aktiv hyresvärd där varje moment i fastighetsförvaltningen skall utföras professionellt och med ett engagemang i våra hyresgästers behov både hos den tekniska förvaltningen, externt anlitade konsulter som den ekonomiska förvaltningen. Förvaltningen skall ske med väl utvecklade rutiner och processer. Med aktiva förvaltare med god lokalkännedom sker ständiga förbättringar i både den dagliga driftens beslut som i långsiktiga driftsförbättringar och underhållsplaner. Våra bostadsfastigheter är nyrenoverade de senaste fyra åren och är i modernt skick med hög komfort för hyresgästerna och med uppgraderade tekniska installationer. Energiförbrukningen och miljöbelastningen har med genomförda renoveringar minskat i våra fastigheter.

HYRESINTÄKTER

De totala hyresintäkterna i vårt förvaltningsbestånd uppgick under perioden till 9,4 miljoner kronor (föregående år 8,1 miljoner kronor). Ökningen är en effekt av det utökade beståndet under 2017. Hyresvärdet vid periodens slut var 18,9 miljoner kronor.

FÖRDELNING AV BOSTÄDER



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017 jan-dec
Intäkter från bostadsproduktion	19 579	108 789	7 290	57 443	211 155
Hysesintäkter	9 427	8 116	4 636	4 682	18 185
Summa intäkter	29 006	116 905	11 926	62 125	229 340
Produktion- och fastighetskostnader	-15 458	-103 670	-3 692	-56 502	-174 360
Bruttoresultat	13 548	13 235	8 234	5 623	54 980
Försäljning- och administrationskostnader	-3 410	-2 383	-2 032	-1 568	-8 138
Resultatandel intressebolag	202	-	202	-	732
Övriga rörelseintäkter	-	1 000	-	300	-
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och andelar	-3 390	-	-2 740	-154	-
Rörelseresultat	6 950	11 852	3 664	4 201	47 574
Finansiella intäkter och kostnader	-4 101	-6 704	-2 040	-3 566	-13 759
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 000	-1 855	0	-1 855	-1 855
Orealiserade värdeförändring på derivat	830	2 068	395	637	3 201
Resultat före skatt	5 679	5 361	2 019	-583	35 161
Periodens skatt	7 318	-506	7 808	-108	8 111
Periodens resultat	12 997	4 855	9 827	-691	43 272
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	12 997	4 855	9 827	-691	43 272
<i>varav hänförligt till aktieägarna i RW Bostad AB (publ)</i>	<i>12 997</i>	<i>4 855</i>	<i>9 827</i>	<i>-691</i>	<i>43 272</i>
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,07	0,02	0,06	-0,01	0,22
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,07	0,02	0,06	-0,01	0,22
Totalt antal stamaktier	184 225 784	184 225 784	184 225 784	184 225 784	184 225 784
Genomsnittligt antal stamaktier	184 225 784	184 225 784	184 225 784	184 225 784	184 225 784
Genomsnittligt antal preferensaktier	247 020	247 020	247 020	247 020	247 020

FÖRKLARING AV RESULTATPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI-JUNI 2018

Resultatposter nedan avser delårsperioden januari-juni 2018. Resultatposter inom parentes avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp redovisas i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

Omsättning och rörelseresultat

Omsättningen under årets första sex månader uppgick till 29 006 (116 905) tkr. Av omsättningen var intäkter för bostadsutveckling 19 579 (108 789) tkr och hyresintäkter 9 427 (8 116) tkr. Rörelseresultatet, det vill säga, resultatet före finansiella poster och orealiserade värdeförändringar uppgick till 6 950 (11 852) tkr. Resultatet från förvaltningsfastigheterna har ökat men samtidigt har resultatet från bostadsprojekten minskat eftersom två stora projekt, vilka påverkade resultatet under första halvåret 2017, har slutförts under året med en mindre resultatpåverkan än motsvarande period föregående år.

Realiserade värdeförändringar och övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till -3 390 (1 000) tkr och är en effekt av minskade intäkter vid avyttring av koncernens bostadsrätter.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -4 101 (-6 704) tkr. Den lägre kostnaden är framförallt en effekt av tillkommande räntebärande fordringar i jämförelse med motsvarande period föregående år. Räntekostnader i bostadsutvecklingsprojekt redovisas i posten "Produktionskostnader".

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter

Under perioden har värdeförändringar i fastigheter påverkat resultatet med 2 000 (-1 855) tkr. Värdeförändringen har framförallt påverkats positivt av lägre avkastningskrav i jämförelse med värderingen vid årsskiftet.

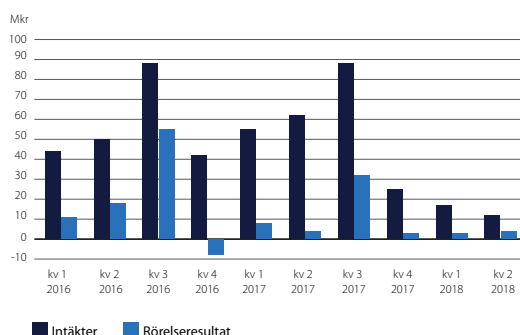
Orealiserade värdeförändringar i derivat

För att minska exponeringen mot ränteförändringar har koncernen valt att i fastighetsförvaltningen använda derivat för att säkerställa en mer förutsägbar räntekostnad. Under perioden har derivatens skuldvärde minskat vilket inneburit en positiv värdeförändring. Derivatens positiva (för koncernen) värdeutveckling har till största del påverkats av gjorda amorteringar samt av att derivatens kvarvarande avtalstid är kortare än vid utgången av föregående period.

Skatt

RW Bostad redovisar periodens skatteintäkt till 7 318 (-506) tkr. I juni 2018 har regeringen beslutat om regler som kommer begränsa rätten till ränteavdrag. Som en effekt av detta beslut har RW Bostad omvärderat uppskjutna skattefordringar och skatteskulder vilket fått en positiv effekt på koncernens skatt för perioden.

TABELLEN VISAR KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT PER KVARTAL



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

TILLGÅNGAR	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	263 000	261 000	261 000
Maskiner och inventarier	704	483	750
Uppskjutna skattefordringar	30 916	5 011	15 552
Övriga finansiella anläggningstillgångar	84 225	1 925	81 040
Summa anläggningstillgångar	378 845	268 419	358 342
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	51 525	-	3 600
Exploateringsfastigheter	337	174 441	337
Kortfristiga fordringar	410 482	363 504	486 655
Kassa och bank	61 043	15 982	17 771
Summa omsättningstillgångar	523 387	553 927	508 363
SUMMA TILLGÅNGAR	902 232	822 346	866 705
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	119 907	119 907	119 907
Övrigt tillskjutet kapital	119 928	119 928	119 928
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	138 106	88 667	127 086
Summa eget kapital	377 941	328 502	366 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	161 403	157 011	144 107
Derivatinstrument	7 134	9 097	7 964
Övriga långfristiga skulder	1 129	40 159	1 115
Uppskjutna skatteskulder	16 268	6 644	8 222
Summa långfristiga skulder	185 934	212 911	161 408
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	58 790	186 448	188 965
Övriga finansiella skulder	11 828	10 954	11 393
Övriga skulder	267 739	83 531	138 018
Summa kortfristiga skulder	338 357	280 933	338 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	902 232	822 346	866 705

FÖRKLARING AV BALANSPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI-JUNI 2018

Balansposter nedan avser delårsperioden januari-juni 2018. Balansposter inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år. Samtliga belopp redovisas i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

Förvaltningsfastigheter

Under perioden har inga nya förvärv skett (föregående år förvärvades en (1) kommersiell fastighet). Det totala marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 263 000 (261 000) tkr. Fastigheterna har under perioden värderats internt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde. Vid periodens utgång uppgick redovisat värde till 337 (337) tkr, se not 20 i årsredovisningen för 2017.

Fordringar

Övriga finansiella anläggningstillgångar, övriga fordringar och interimsfordringar har ökat till 491 907 tkr vilket till största del avser fordringar på bostadsrättsföreningar där entreprenad är pågående. Färdigställda projekt minskar de kortfristiga fordringar och nya eller pågående projekt ökar både kort- och långfristiga fordringar.

Eget kapital

Eget kapital har ökat med periodens resultat om 12 997 tkr och minskat med lämnad utdelning om 1 976 tkr. Inga övriga transaktioner har påverkat eget kapital under perioden.

Skulder

Skulderna uppgick vid periodens slut till 524 291 (499 784) tkr, en ökning med 24 506 tkr. De räntebärande skulderna har under perioden amorterats med 112 879 tkr. Krediter avseende förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 165 301 tkr motsvarande en belåningsgrad om 62,9 procent och övriga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 66 285 tkr. Skulden för derivatinstrument har omvärderats (minskat) med 829 tkr varav amortering av derivat har påverkat värdet med 724 tkr. Övriga skulder har ökat med 138 680 tkr och interimsskulderna har minskat med 900 tkr.

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst- medel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2017	119 907	119 928	85 790	325 625
Utdelning 2017*	-	-	-1 976	-1 976
Resultat januari-juni 2017	-	-	4 855	4 855
Utgående balans 30 juni 2017	119 907	119 928	88 669	328 504
Resultat juli-december 2017	-	-	38 417	38 417
Utgående balans 31 december 2017	119 907	119 928	127 086	366 921
Utdelning 2018*	-	-	-1 976	-1 976
Resultat januari-juni 2018	-	-	12 997	12 997
Utgående balans 30 juni 2018	119 907	119 928	138 106	377 941

* Utdelning om 8,00 kronor per preferensaktie, 247 020 *8,00 kr= 1 976 tkr.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	5 679	5 361	2 019	-583	35 161
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 825	-5 036	981	-3 444	-1 556
Betalda skatter	-205	-446	-56	-433	-877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 649	-121	2 944	-4 460	58 106
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet					
Ökning(-)/minskning(+) exploateringsfastigheter	-	-13 641	-	41 956	160 463
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	79 107	-119 751	106 609	-98 760	-230 802
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	129 655	38 983	93 098	-5 096	54 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 411	-94 530	202 651	-66 360	17 712
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-59 000	-	-93	-59 000
Förvärv av andelar i BRF	-72 480	-27 490	-62 330	-27 490	-
Försäljning av fastigheter och andelar	21 165	48 322	11 665	48 322	-
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-2 982	-	13	-	-78 384
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-	-28	-	-28	-337
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 297	-38 196	-50 652	20 711	-137 721
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning	-1 976	-	-1 976	-	-487
Upptagna lån	-	127 723	-	39 504	156 695
Ökning/minskning av övriga finansiella poster	13	53	13	53	-
Amortering av låneskulder	-112 879	-2 894	-111 940	-834	-42 253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 842	124 882	-113 903	38 723	113 955
Periodens kassaflöde	43 272	-7 844	38 096	-6 926	-6 054
Likvida medel vid periodens början	17 771	23 826	22 947	22 908	23 826
Likvida medel vid periodens slut	61 043	15 982	61 043	15 982	17 771

FÖRKLARING AV KASSAFLÖDESPOSTER FÖR PERIODEN JANUARI-JUNI 2018

Kassaflödesposterna avser delårsperioden januari-juni 2018. Poster inom parentes avser ställningen vid utgången av föregående år om inget annat anges. Samtliga belopp redovisas i tusental kronor (tkr).

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital är fortsatt positivt och uppgick under perioden till 212 411 (17 712) tkr. Under perioden har två projekt avslutats vilket inneburit att kassaflödet ökat kraftigt bland annat genom att kortfristiga fordringar återbetalts.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Under perioden har RW Bostad i samband med att bostadsprojekt färdigställts, nettoinvesterat i bostadsrätter och förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar. Inga investeringar i övriga fastigheter har skett (föregående år förvärvades kontorsfastigheten Malmö Enebacken 1).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden till -54 297 (-137 721) tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under perioden har koncernens räntebärande skulder minskat genom amorteringar enligt plan med 1 879 tkr (1 394 tkr motsvarande period föregående år) samt genom återbetalning av byggkreditiv med 111 000 tkr. Föregående år ökade upptagna lån med anledning av genomförda förvärv av både förvaltning- och exploateringsfastigheter. Innevarande år har inga nya lån upptagits.

Periodens kassaflöde

Periodens positiva kassaflöde har ökat likvida medel med 43 272 (-6 054) tkr och kassan vid periodens slut uppgick till 61 043 tkr (vid periodens början 17 771 tkr).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Nettoomsättning	500	2 760	8 043
Försäljning- och administrationskostnader	-1 297	-2 165	-3 532
Rörelseresultat	-797	595	4 511
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från bostadsrättsandelar	-550	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	-434	-449	-907
Resultat efter finansiella investeringar	-1 772	146	3 628
Skatt på periodens resultat	10 424	-	-
Periodens resultat	8 652	146	3 628

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TILLGÅNGAR	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	107 470	107 470	107 470
Uppskjutna skattefordringar	13 433	3 009	3 009
Övriga finansiella anläggningstillgångar	458	58	58
Summa anläggningstillgångar	121 361	110 537	110 537
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	24 275	-	3 600
Fordringar hos koncernföretag	201 424	191 895	188 855
Övriga fordringar	1 434	12 377	1 089
Kassa och bank	248	1 552	6 542
Summa omsättningstillgångar	227 381	205 824	200 086
SUMMA TILLGÅNGAR	348 742	316 361	310 623
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	119 907	119 907	119 907
Överkursfond	119 927	119 927	119 927
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	38 237	28 079	31 561
Summa eget kapital	278 071	267 913	271 395
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	11 828	10 954	11 393
Skulder till koncernföretag	15 168	25 113	15 118
Övriga skulder	43 675	12 381	12 717
Summa kortfristiga skulder	70 671	48 448	39 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	348 742	316 361	310 623

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusental kronor	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Över-kursfond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående balans 1 januari 2017	119 907	119 927	29 909	269 743
Utdelning 2017*	-	-	-1 976	-1 976
Resultat januari-juni 2017	-	-	146	146
Utgående balans 30 juni 2017	119 907	119 927	28 079	267 913
Resultat juli-december 2017	-	-	3 482	3 482
Utgående balans 31 december 2017	119 907	119 927	31 561	271 395
Utdelning 2018*	-	-	-1 976	-1 976
Resultat januari-juni 2018	-	-	8 652	8 652
Utgående balans 30 juni 2018	119 907	119 927	38 237	278 071

* Utdelning om 8,00 kronor per preferensaktie, 247 020 *8,00 kr= 1 976 tkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

ALLMÄN INFORMATION

RW Bostad AB (publ) köper, utvecklar och säljer fastigheter för bostadsändamål med den långsiktiga strategin att vara aktiv inom både förvaltning, omvandling och nyproduktion. Med ett långsiktigt och aktivt förvaltningsarbete och social dimension ska RW Bostad skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i framförallt södra Sverige och Stockholmsregionen.

Bolagets delårsrapport omfattar perioden januari-juni 2018.

Alla belopp i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

NOT • 1 • REDOVISNINGSPRINCIPER

GRUND FÖR REDOVISNINGEN

RW Bostad AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt (IFRS) International Financial Reporting Standards, antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter nedan som vid övriga avsnitt i denna delårsrapport samt i tillämpliga delar i Årsredovisningen för år 2017.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Nedan redovisas de skillnader som förekommer mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper:

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Moderbolaget redovisar aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets akutgrupp dvs. de redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2. Moderbolaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades på sidorna 28-31 i bolagets årsredovisning för år 2017.

De redovisningsprinciper som tillämpas i denna rapport överensstämmer i all väsentlighet med de redovisningsprinciper som finns beskrivna i Årsredovisningen för år 2017 förutom vad som anges nedan.

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument och skall tillämpas från och med räkenskapsåret 2018.

Standarden har ej haft någon väsentlig påverkan på RW Bostads finansiella rapportering. Se även not 2 i årsredovisningen för 2017.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut en ny standard, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, som skall tillämpas från och med 2018. Standarden innebär en modell där avtalens intäkter skall fördelas till tidpunkten för utförda prestationer. Om ett kundkontrakt innehåller mer än ett prestationsåtagande ska varje prestationsåtagande värderas för sig.

RW Bostads intäkter består av hyresintäkter vilka ej omfattas av denna standard och av intäkter från projektutveckling av i huvudsak bostäder. RW Bostads bedömning är att projektutvecklingens intäkter fortsatt kan redovisas över tid, enligt successiv vinstavräkning. Standarden har därför ej haft någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen, se även not 2 i årsredovisningen för 2017.

IFRS 16 LEASING

IFRS 16 Leasing, innebär att de flesta leasingavtal skall redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen, en förändring av redovisningen av leasingavtal med stor effekt för leasetagare. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Avtal som i dag utgör operationella leasingavtal kommer således att aktiveras i balansräkningen. RW Bostad bedömning är att den nya standarden omfattar ett mindre antal leasingavtal vilka tillsammans uppgår till ett begränsat värde. Effekten av den nya standarden bedöms inte påverka redovisningen väsentligt förutom ett utökat krav på upplysningar. IFRS 16 träder i kraft på räkenskapsår som inleds 1 januari 2019 eller senare.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

NOT • 2 • SEGMENTRAPPORTERING

SEGMENTRAPPORTERING

Rörelsesegment rapporteras på det sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören. RW Bostad upprättar inte not enligt IFRS 8 då bolaget inte delat upp redovisningen i sådana segment.

NOT • 3 • TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets verkställande direktör är kontrakterad genom ett konsultavtal. Det fasta arvudet uppgår till 100 tkr per månad jämte mervärdesskatt.

Per den 30 juni 2018 uppgick Bolagets skulder till närstående personer till 11,8 (12,9) miljoner kronor. Under året har ränta på dessa skulder till närstående belastat resultatet med 0,4 (0,4) miljoner kronor. Efter periodens utgång har skulden i sin helhet återbetalts.

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

NOT • 4 • FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. För finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde bedöms verkligt värde i allt väsentligt motsvaras av anskaffningsvärdet. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserats, förfaller eller när bolaget förlorar kontroll

över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort. Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

För finansiella tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde skall upplysning lämnas över vilken nivå de finansiella instrumenten är redovisade till. Koncernens derivatinstrument är redovisat i enlighet med nivå 2.

Nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2

Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

NOT • 5 • HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I enlighet med beslut på årsstämman 2018 har bolaget ansökt om sammanläggning av bolagets aktier. Sammanläggningen innebär att 4 befintliga aktier läggs samman till 1 ny aktie. Bolagets nya antal aktier är registrerade hos Bolagsverket den 20 augusti 2018.

NOT 4 FORTS. KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument, koncernen	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2018-06-30	2017-12-31	2018-06-30	2017-12-31	2018-06-30	2017-12-31
Tillgångar						
Andelar	-	-	-	-	-	-
Kundfordringar	3 779	553	-	-	-	-
Övriga fordringar	351 438	372 214	-	-	-	-
Likvida medel	61 043	17 771	-	-	-	-
Skulder						
Derivatinstrument	-	-	7 134	7 964	-	-
Låneskulder	-	-	-	-	232 021	344 465
Leverantörsskulder	-	-	-	-	7 026	3 105
Övriga skulder	-	-	-	-	211 397	84 684
Summa	416 260	390 538	7 134	7 964	450 444	432 254

STYRELSEFÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 augusti 2018

Styrelsen i RW Bostad AB (publ)

Jessica Tyreman

Styrelseordförande

Lennart Sten

Styrelseledamot

Marcus Hamberg

VD och Styrelseledamot

Maria Ledunger Thulin

Styrelseledamot

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

RW BOSTADS AKTIE

HANDEL I AKTIEN

RW Bostads aktie är inte upptagen till handel på reglerad marknad eller motsvarande. RW Bostads aktie är listad på Mangoldlistan sedan den 23 juli 2012. Handelsbeteckningen är RWCA och aktiens ISIN-kod är SE0000718728.

ÅRSSTÄMMA 2018

RW Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm.

Bolagets årsstämma ägde rum den 3 maj 2018. Vid stämman närvarade aktieägare som representerade tillsammans 36 procent av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Jessica Tyreman. Årsstämman 2018 beslutade bland annat om följande:

- Utdelning om 8,00 kr per preferensaktie.
- Omval av styrelseledamöterna Jessica Tyreman (styrelseordförande), Lennart Sten, Marcus Hamberg samt Maria Ledunger Thulin.
- Omval av Ernst & Young AB till revisionsbolag för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.

- Resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2017 fastställdes.
- Sammanläggning av aktier och ändring av bolagsordning.
- Bemyndigande av styrelsen att besluta om nyemission.

UTDELNING

Årsstämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag att ingen utdelning skulle lämnas på stamaktierna men att utdelning om 8,0 kronor per aktie skulle lämnas på preferensaktierna. Avstämningsdag för utdelning på preferensaktierna var den 10 januari 2018.

Den som på avstämningsdagen för utdelning var iförd i den av Euroclear förda aktieboken är behörig att motta utdelningen.

ÄGANDE

RW Bostad ägs till 39,7 procent av familjen Hamberg med närstående bolag.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2018

Ägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel	Röstandel
Familjen Hamberg med bolag	73 234 153	-	39,7%	39,8%
Familjen Tyreman med bolag	48 103 507	175 950	26,2%	26,1%
Danica Pension	28 141 129	-	15,3%	15,3%
Anders Von Essen Thulin med bolag	18 349 052	42 000	10,0%	10,0%
Elivågor AB (Lennart Sten)	7 550 639	10 200	4,1%	4,1%
Imberis Invest AB (Johan Ahlberg)	7 454 715	13 770	4,0%	4,0%
Joakim Bandhede	312 500	-	0,2%	0,2%
Catella Bank SA	133 242	-	0,1%	0,1%
Cardionord AB	115 389	-	0,1%	0,1%
Övriga aktieägare	831 458	5 100	0,4%	0,3%
Totalt	184 225 784	247 020	100,0%	100,0%

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Riktlinjer för alternativa nyckeltal syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för analys och bedömning av bolagets finansiella rapporter. RW Bostad presenterar vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS då bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och övriga intressenter. Eftersom beräkningen av alternativa nyckeltal kan skilja sig mot mått som används av andra företag kan jämförbarhet mot andra företag i dessa mått saknas. Samtliga nyckeltal och förklaringar som inte är direkt identifierbara i de finansiella rapporterna och som bedömts som väsentliga finns beskrivna nedan.

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Periodens resultat justerat för utdelning till preferensaktieägare i förhållande till genomsnittligt eget kapital minskat med preferensaktiekapitalet. Periodens resultat vid delårsbokslut omräknas till 12 månader.

ANTAL AKTIER, ST

Det totala antalet aktier (stamaktier av serie A och B samt preferensaktier) vid periodens utgång.

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD, %

Kontrakterad area i förhållande till total uthyrbningsbar area vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter ägda för förvaltning i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

BRUTTORESULTAT, TKR

Koncernens totala intäkter minus produktion- och fastighetskostnader.

DIREKTAVKASTNING, %

Periodens driftnetto, rullande tolv, i förhållande till förvaltningsfastigheternas bokförda värden vid periodens utgång och justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Beräkningen av direktavkastning inkluderar ej exploaterings- och projektfastigheter.

DRIFTNETTO, TKR

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt för förvaltningsfastigheterna.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE, KR

Eget kapital exklusive eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

GENOMSNIITTLIGT ANTAL STAMAKTIER, ST

Det totala antalet stamaktier vid periodens början, justerat med stamaktier emitterade under perioden viktat för det antal dagar som aktierna varit utestående.

HYRESVÄRDE, TKR

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta areor.

MEDELRÄNTA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, %

Genomsnittlig ränta på koncernens totala räntebärande skulder vid periodens utgång.

PREFERENSAKTIEKAPITAL, KR

Beräknas som inbetalt eget kapital för emitterade preferensaktier med tillägg för året företrädesrätt till utdelning och eventuellt tidigare års obetalda utdelningar så kallat "Innestående Belopp".

RESULTAT PER STAMAKTIE, KR

Periodens resultat efter skatt justerat för preferensaktieutdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULDER, TKR

Räntebärande skulder minus likvida medel.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Resultat före orealiserade värdetförändringar med återläggning av finansiella kostnader och därefter dividerat med finansiella kostnader.

RÖRELSEMARGINAL, %

Rörelseresultatet i förhållande till de totala intäkterna.

RÖRELSERESULTAT, TKR

Totala intäkter minus produktion- och fastighetskostnader, försäljning- och administrationskostnader inkluderande, av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt resultat från andelar och realiserade värdeförändringar.

SKULDSÄTTNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

SOLIDITET, %

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

ORDLISTA**BYGGRÄTT**

En byggrätt är en bedömning av möjligheten att utveckla bostäder eller lokaler. För bostäder motsvarar en byggrätt en lägenhet, ett radhus eller ett fristående småhus. En byggrätt inkluderas i bedömningen antingen vid direkt ägande av en fastighet eller när någon form av avtal, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal föreligger.

DETALJPLAN

Kommunalt regelverk för markanvändning och utformning av byggnader och anläggningar inom ett visst område. Detaljplanen är juridiskt bindande och är grunden till bygglov.

DERIVAT

Avtal om köp och försäljning av räntor vars pris och villkor påverkas av faktorer såsom tid, inflation och marknad. Derivatavtal ingås normalt för att säkerställa förutsägbara räntenivåer för hela eller delar av räntebärande lån.

FASTIGHET

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

UTSPÄDNING

Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner och beräknas i enlighet med IAS 33.

Box 1113
131 26 Nacka Strand
Telefon: 08-572 377 99