



# ÅRSREDOVISNING

2016

SMÅÅ

# SMÅA AB

## årsredovisning för verksamhetsåret 2016

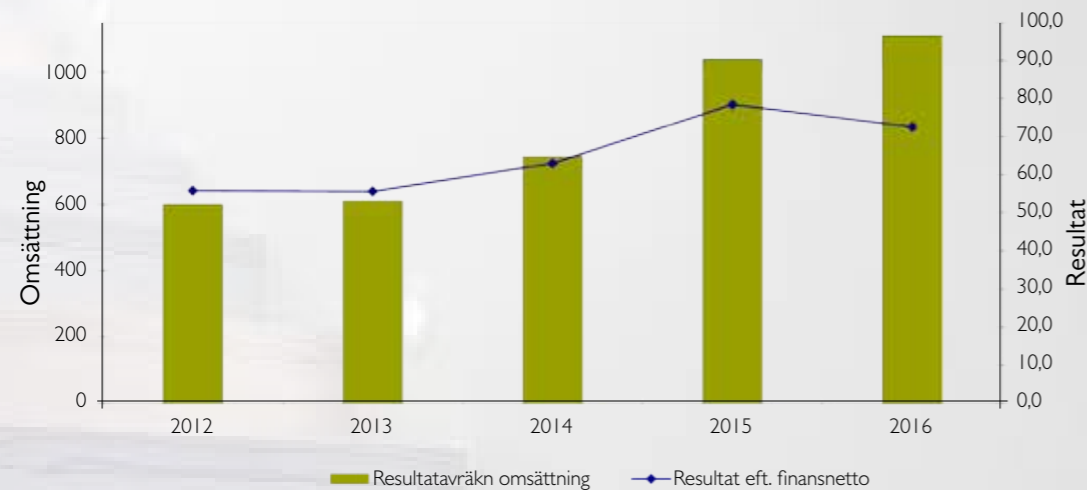
Styrelsen och verkställande direktören för Småa AB avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari 2016 - 31 december 2016.

### Innehållsförteckning

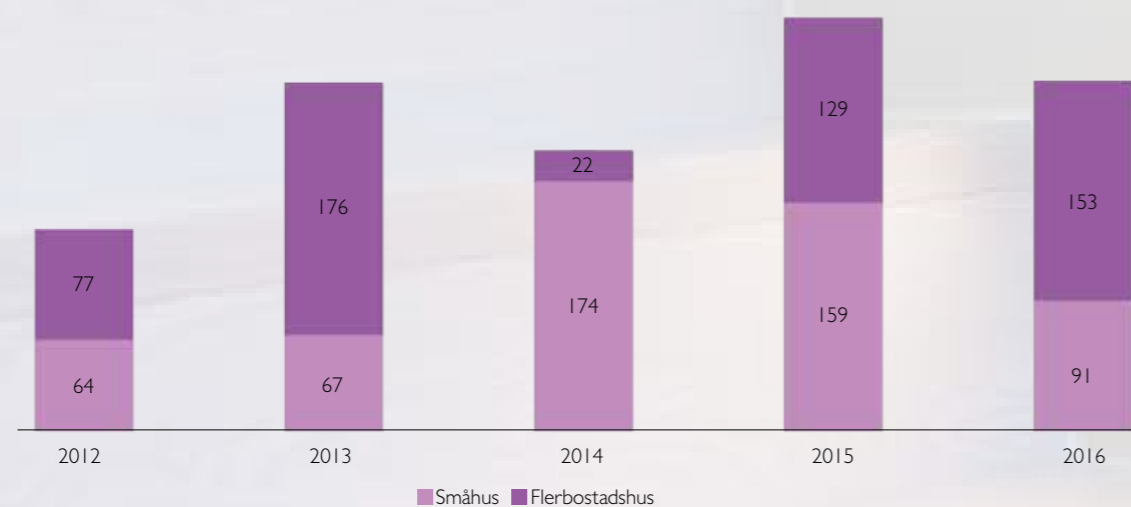
05	Året i korthet	25	Resultaträkning – Koncern
07	Förvaltningsberättelse	26	Balansräkning – Koncern
09	Värdeskapande arbete	29	Eget kapital – Koncern
11	Hållbarhet på Småa	31	Kassaflödesanalys – Koncern
15	Marknadsföring – inriktning och utveckling	33	Resultaträkning – Moderbolag
19	Väsentliga händelser under året	34	Balansräkning – Moderbolag
21	Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	37	Eget kapital – Moderbolag
22	Styrelse och koncernledningsgrupp	39	Kassaflödesanalys – Moderbolag
23	Vinstdisposition	41	Tilläggsupplysningar
		44	Notförteckning – Koncern
		49	Notförteckning – Moderbolag
		54	Revisionsberättelse

# ÅRET I KORTHET

Omsättning och resultat (kkr)



Produktionsstarter (antal bostäder)



Småa AB har under 2016 haft en fortsatt god utveckling i verksamheten. Vår position i Stockholm är stark och vår uppbyggnad av Uppsalaregionen fortsätter som planerat. Den starka urbaniseringen och befolkningsutvecklingen i vår geografiska marknad fortsätter i positiv riktning. Även om 2016 visar rekordnivåer för nyproduktion så har vi en lång historia med ett lågt byggande som tillsammans med den låga räntenivån ger en fortsatt god efterfrågan på bostadsmarknaden. De åtgärder som vidtagits i form av lånetak och amorteringskrav påverkar efterfrågan på marknaden eftersom kunderna behöver uppfylla vissa utvalda finansiella krav för att erhålla lån.

Bolaget har under året bytt VD. Fredrik Arpe tillträdde som VD den första september och efterträdde därmed Peder Williamson som gick i pension till sommaren 2016.

Småa har under 2016 fortsatt bygga upp byggrättspportföljen för framtiden, både genom markanvisningar från kommuner, men också genom privata fastighetsförvärv. Det är extra glädjande att vår satsning i Uppsala gett oss möjligheten till en direktmarkanvisning i Ulleråker, ett av Uppsalas större kommande stadsutvecklingsområden.

Bolaget har under året mätt NMI, nöjd medarbetarindex, och vårt resultat visar att vår personal trivs väl och gärna rekommenderar Småa som arbetsgivare. Det är såklart mycket glädjande och något vi ska bygga vidare på.

Vårt NKI, nöjd kund index, sjunker från 73 till 72 poäng och vi ligger precis som förra året runt medelvärdet för alla aktörer som är med i mätningen. Det är ett resultat vi vill förbättra och vi kommer att öka vårt fokus på dessa frågor för att nå ett högre resultat framöver.

Vår omsättning ökar med 73 Mkr och uppgår till 1 112 Mkr. Resultatet efter finansnetto sjunker från 78 Mkr till 72 Mkr. Det något försämrade resultatet härrör sig främst till avsättningar för garantiarbeten som bolaget behövt utföra på gamla projekt.

Nyckeltal för koncernen (Mkr)	2016	2015	2014	2013
Resultatavräknad omsättning	1 112	1 039	745	612
Resultat efter finansnetto	72,5	78,4	63,0	55,6
Justerat eget kapital	402,7	359,9	311,3	268,1
Räntabilitet på justerat eget kap	19%	23%	22%	23%
Soliditet	53%	46%	55%	70%
Utdelning	0*	23,7	17,4	15,0
Medelantal anställda	76 st	67 st	57 st	49 st

\* Föreslagen utdelning

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

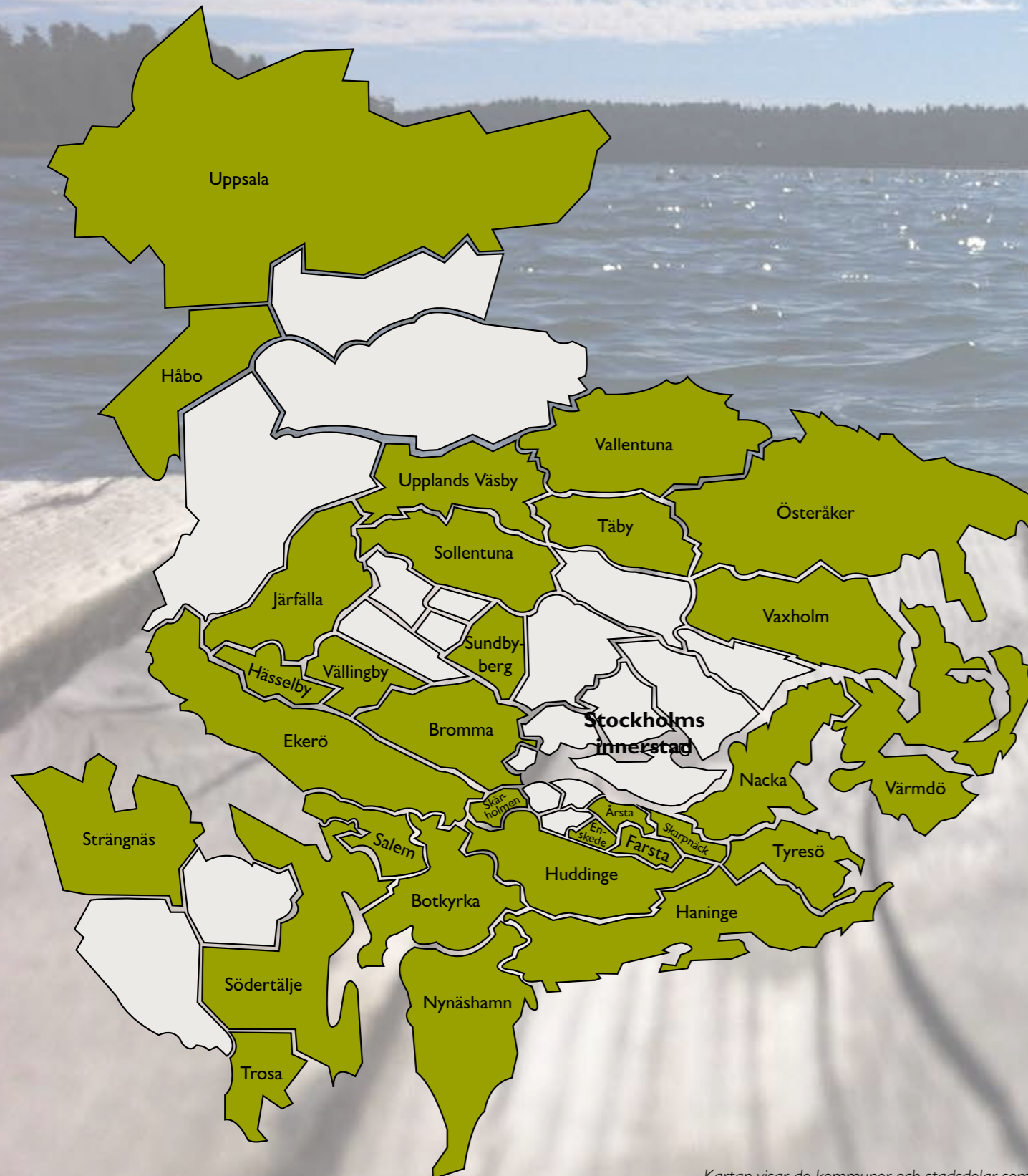
Bolaget har efter räkenskapsårets utgång ändrat ägarförhållandet. ALM Equity har 2017-02-08 förvärvat JM och HSBs andel, totalt 71% av aktierna, i Småa AB. ALM har därefter givit personalen samma erbjudande och 2017-02-20 resulterade det i en 100% accept. Tillträde sker under första kvartalet 2017.

# VERKSAMHETSOMRÅDEN

Stockholm, Uppsala och Mälardalen

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

allmänt om verksamheten



Kartan visar de kommuner och stadsdelar som vi är verksamma i med ett eller flera projekt.

## Vision

Småa ska vara den attraktivaste bostadsutvecklaren på vår marknad.

## Affärsidé

Småa AB:s affärsidé är att inom Stor-Stockholm, Uppsala och Mälardalen initiera, utveckla och genomföra attraktiva prisvärda bostadsprojekt med möjlighet för kunder att skapa sina personliga hem med egen medverkan.

## Ägarförhållanden 2016

Småa härrör från Stockholms Stads Småstugebyrå som grundades 1927. 1994 blev Småa ett självständigt bolag och fortsätter med byggnation av attraktiva bostadsområden. Sedan 2003 har Småa AB haft tre ägargrupper JM (35%), HSB (35%) och personalgruppen (30%).

# VÄRDESKAPANDE ARBETE

## och långsiktig kvalitet

Vi arbetar ständigt med att förbättra och utveckla våra processer för styrning och ledning av våra projekt och vår verksamhet. Det gäller redan från den tidiga projekteringen och genom inköpsprocessen och vidare i hela värdekedjan. Vi har bland annat infört ett antal grindar där vi säkerställer att projekten ligger rätt i fas och kan styras mot uppsatta mål.

Vi har under 2016 arbetat vidare med våra nollfelsintyg som lämnas till kunderna som ett bevis på en felfri bostad vid inflyttningen. Vårt generella NKI ligger i paritet med branschens snitt även för året men vi kommer att intensifiera arbetet för att flytta fram våra positioner.

Under året har vi även arbetat kontinuerligt med att utveckla och utvärdera våra olika kanaler i sociala medier. 2016 prioriterade vi de digitala kanalerna för vår marknadsföring och har därmed hittat kostnadseffektiva vägar mot marknaden.

Då vi har flera kommande projekt i Uppsala, har vi under året förarbetat vår kommunikationsplan för att nå den nya marknaden. Vår varumärkeskänedom har varit starkt knuten till Stockholm, därför har vi sett över hur vi kan förmedla historien om Småa till nya marknader. Det arbetet kommer ge oss ett nytt och enhetligt sätt att kommunicera vilka vi är och vad vi står för, så väl externt som internt och på alla våra marknader.

# HÅLLBARHET PÅ SMÅA

## ett målmedvetet arbete

Småas hållbarhetsstrategi är integrerad i verksamhetsstrategin och arbetet med att inkludera hållbarhet i alla delar av verksamheten pågår kontinuerligt. Hållbarhetsarbetet omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, och målsättningen är att ständigt eftersträva en balans mellan dessa.

Vår ambition med hållbarhetsarbetet är att agera som föredöme inom hållbart samhällsbyggande och ledorden för vårt arbete är att vi ska vara proaktiva, samverkande och pålitliga. Vi ska ha ett proaktivt förhållningssätt till dagens utmaningar, vårt ansvarstagande ska uppfattas som trovärdigt av våra intressenter och av branschen i stort. Genom samverkan kan vi skapa hållbara lösningar tillsammans med andra aktörer och gemensamt bidra till en mer hållbar samhällsutveckling.

Företagets uppförandekod grundar sig på Sveriges byggindustriers uppförandekod, Förenta Nationernas deklaration om mänskliga rättigheter, samt andra betydande internationella konventioner och överenskommelser. Uppförandekoden är en beskrivning av företagets eget agerande och uppförande, och vi tar ansvar för att dessa rättigheter efterlevs av oss själva och våra avtalspartners.

Uppförandekoden kompletteras med ett antal underliggande policys och riktlinjer som även utgör styrdokument för vårt hållbarhetsarbete.

## Gröna Småa

Inom miljöområdet arbetar vi målmedvetet med att systematiskt utveckla och förbättra våra miljöinsatser. Arbetet innehåller flera delar där vi riktar våra åtgärder till var i processen vi som företag påverkar mest, samt inom vilka områden vi har störst möjlighet att påverka. Utifrån detta har vi prioriterat följande områden;

### Energi och klimat

Genom att kontinuerligt minska företagets klimatpåverkan och effektivisera energi-användningen är vi med och bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Vi stävar ständigt efter att minska miljöpåverkan under byggprocessen och har bland annat påbörjat ett arbete med att byta till miljödeklarerad el på samtliga arbetsplatser under året. Likaså verkar vi för att bygga våra bostäder med låg energianvändning samt bearbeta våra bostadsprojekt med Nudge-konceptet. ”Happy Nudge” och ”Green Nudge” ska ge våra boende en ”knuff” till att leva mer klimatsmart, och är ett enkelt och smart sätt att öka hållbarheten i projekten.

Vi gör även många insatser för miljön i våra bostadsområden med hjälp av ekosystem-tjänster. Gröna tak förekommer frekvent, antingen som sedtumtak eller med ängsgräs. Detta tar inte bara hand om dagvatten och buller, utan främjar även det lokala ekosystemet i bostadsområdet och gör luften renare.

### Materialval

Vi strävar efter att i så stor utsträckning som möjligt köpa certifierade material, produkter och tjänster samt använder oss av olika verktyg och databaser som ger vägledning att välja hållbara byggmaterial som är miljömässigt sunda. Målsättningen är att välja energisnåla och miljöanpassade alternativ vid inhandlande av varor, utrustning och tjänster. Där så är möjligt och försvarbart skall material som kan återvinnas eller är av återvunnet material prioriteras.

### Avfall och återvinning

Genom avtal med avfallsentreprenörer underlättas både uppföljningen och sorteringen av avfall på arbetsplatserna och vårt mål är att öka återvinningsgraden samt minska den totala avfallsvolymen. Därmed effektiviserar vi vår resursanvändning och möjliggör lägre produktionskostnader samtidigt som vi minskar den negativa miljöpåverkan.

### Miljöcertifiering

Ambitionen att certifiera alla våra bostäder med Miljöbyggnad Silver fortgår. Med en certifiering enligt Miljöbyggnad säkerställer vi miljömässigt hållbara byggnader vad gäller energi, inomhusmiljö och material.



# MARKNADSFÖRING

## inriktning och utveckling

### Marknadsinriktning och marknadsföring

Som bostadsbyggare har vi ett stort ansvar för att skapa väl utformade bostadsområden som har en positiv inverkan på de platser där vi bygger. I alla projekt strävar vi efter en estetisk vacker och varierad utformning med arkitektur som är anpassad till platsens förutsättningar.

De värdeord som vi använder för att ta fram våra bostäder är Personliga hem, Attraktiva boendemiljöer och Kvalitet över tiden.

#### **Personliga hem**

Vi vill ge våra kunder större möjlighet till individuell utformning. Vår ambition är att få varje kund att känna sig delaktig med stort inflytande vid utformningen av sitt nya boende.

Personliga hem består av två delar. Den ena delen står för professionell vägledning av en inredningsarkitekt. Med individuell konsultation och inspirerande inredningskurs, gör vi köparna trygga i deras process av att utforma sina personliga hem. Den andra delen består av vårt historiska arv, självbyggeri, där kunden utför delar av arbetet själv samtidigt som det reducerar priset på bostaden.

#### **Attraktiva boendemiljöer**

Våra områden tar hänsyn till platsens unika förutsättningar. Med anpassad arkitektur, bearbetad utomhusmiljö och konstnärliga utsmyckningar skapar vi bostadsområden med profession och känsla. Vi binder samman området med kvaliteter som förstärker platsens karaktär. Vi bygger för alla – oavsett livsstil.

#### **Kvalitet över tiden**

I snart 90 år har vi skapat bostadsområden som tar ansvar. Vi ser till helheten, ställer höga krav på kvalitet och materialval samt arbetar med miljöfrämjande åtgärder i bostaden och bostadsområdet. Detta utgör grunden för långsiktig trygghet.



## Marknadens utveckling

Under året har amorteringskraven och skuldtaken dämpat bostadsmarknaden något. De ökade utbudet på nyproduktion har även gjort att efterfrågan på nyproducerade bostäder haft ett något lugnare tempo mot föregående år. Successionsmarknaden har haft ett relativt lågt utbud och troligtvis är det inläsningseffekten av de nya amorteringskraven som skapat de minskade utbudet. Priserna i storstadsregionen har dämpats men hålls uppe på grund av den bostadsbrist som fortfarande råder.

Under 2016 har prisuppgången på bostäder i stockholmsregionen ökat med 6% och i centrala Stockholm var motsvarande ökning cirka 4%. Detta är en betydligt lägre prisutveckling mot föregående år då priserna ökade i snitt med 18%.

Reproräntan har under året varit negativ och har legat på -0,50%, vilket lett till fortsatt låga bostadsräntor.

Under året har marknaden visat ett stort intresse för våra projekt och vi har haft en god tillströmning på våra visningar. Intresset för att gå med i vår medlemskö har varit likvärdig föregående rekordår, vilket visar på ett stort intresse för vår verksamhet och våra kommande projekt.

## Markinnehav och projektutveckling

Småa har under 2016 ackvireerat cirka 600 nya byggrätter i markanvisningar och privata förvärv. Det ska jämföras med cirka 500 året innan.

Bolagets byggrättssportfölj uppgår till 2 237 enheter. Av dessa har 681 färdig detaljplan, 1 387 påbörjat arbetet med detaljplan och 169 ej påbörjad detaljplan.

Av totalen om 2 237 byggrätter så fördelar de sig med 543 byggrätter i region Uppsala och 1 694 byggrätter i region Stockholm.

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE

## under räkenskapsåret

Vid årets början pågick produktion i 15 st projekt/projektetapper och under året har vi därutöver produktionsstartat tre nya projekt, enligt nedan, samt en utökning av etapper i fyra projekt. Sju av nedanstående projekt/projektetapper, markerade med \*, avslutades under året.

### I produktion vid årets början:

*Öbolandet et 1 / Trosa	12 st
*Ullna Strand / Täby	26 st
*Wäckare Ång et 3+4 / Uppl. Väsby	30 st
*Lindholmen et 3+4 / Vallentuna	31 st
*Frösundavik et 1 / Bålsta	21 st
*Sörgårdsängen / Kälvesta	34 st
*Brf Kullö terrass / Vaxholm	72 st
Kv. Lövkojan / Nacka	65 st
Brf Skutvikshagen et 1 / Vaxholm	55 st
Brf Pålsundstrand / Vaxholm	16 st
Frösundavik et 2 / Bålsta	26 st
Brf Mispeln / Nacka	42 st
Brf Sagoslingan et 1 / Huddinge	32 st
Vega Lodge et 1 / Haninge	27 st
Vita Staden / Stockholm	17 st

**Summa** 506 st (föregående år 463 st)

### Produktion som startats under året:

Brf Skutvikshagen et 2 / Skutvikshagen	46 st
Brf Sagoslingan et 2 / Huddinge	32 st
Vega Lodge et 2 / Haninge	26 st
Frösundavik et 3+4 / Bålsta	39 st
Brf Brygghuset et 1 / Sollentuna	44 st
Mariehovsviken et 1 c / Trosa	10 st
Brf Grönskan / Tyresö C	47 st

**Summa** 244 st (föregående år 288 st)

**Summa totalt:** 750 st (föregående år 751 st)

# VÄSENTLIGA RISKER och osäkerhetsfaktorer

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Att vara verksam i vår bransch innebär alltid risker i någon form och hantering av dessa sker systematiskt i vår vardagliga verksamhet. Vi hanterar dessa ingående och löpande inom samtliga segment i vårt projektutvecklingsarbete, som planrisker, entreprenadrisker, finansiella risker och försäljningsrisker.

Våra investeringar sker efter att samtliga ovanstående risker bedömts som hanterbara och att avkastningen därmed uppnår bolagets fastställda mål. Eventuella åtgärder för att hantera dessa risker ligger i investeringskalkylen för varje projekt och avräknas/reserveras löpande på varje års resultat.

## Styrelsens sammansättning 2016

Styrelsen i Småa AB har sitt säte i Stockholm och består av tre ledamöter och tre suppleanter från de tre ägargrupperna JM, HSB samt personalen. Därutöver VD och ekonomichef som adjungerande.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden varav ett konstituerande. Vid dessa möten hanterades löpande informations- och beslutsfrågor avseende strategier, investeringar samt väsentliga organisationsförändringar.

Styrelsen har för sin verksamhet beslutat om en arbetsordning samt instruktioner för verkställande direktörens arbetsuppgifter.

## STYRELSE och koncernledning



**Styrelse** – Från vänster: Torsten Samuelsson – ledamot, Magnus Ekström – ordförande, Per Johansson – ledamot, Fredrik Arpe – VD, Michael Johansson – suppleant, Thomas Brogren – ekonomichef och Annlie Scheu – suppleant. Saknas på bild: Anders Wallner – suppleant.



**Koncernledning** – Från vänster: Fredrik Arpe – VD, David Lundgren, Helena Busck, Malin Dansarie, Thomas Brogren, Susanna Mårtensson. Saknas på bild: Christina Wilhelmsson.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION och yttrande från styrelsen

Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att disponibla vinstmedel 323 293 864 kronor överföres i ny räkning.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar jämte till dessa hörande tilläggsupplysningar och noter.

Styrelsen anser att den föreslagna dispositionen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Stockholm 2017-03-10

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fredrik Arpe'.

Fredrik Arpe  
Verkställande direktör

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Magnus Ekström'.

Magnus Ekström  
Styrelseordförande

Two handwritten signatures in blue ink. The first appears to read 'Torsten Samuelsson' and the second appears to read 'Per Johansson'.

Torsten Samuelsson

Per Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-03-10  
BDO Mälardalen AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Malin Nilsson'.

Malin Nilsson  
Auktoriserad revisor

# RESULTATRÄKNING

## koncern

	Not	2016	2015
Nettoomsättning	1	1 110 145 457	1 037 278 944
Kostnader för produktion	2,3,4	-969 420 716	-903 277 499
<b>Bruttoresultat</b>		<b>140 724 741</b>	<b>134 001 445</b>
Adminstrationskostnader	2,5,6,7	-54 675 103	-40 776 313
Försäljningskostnader		-13 440 614	-15 860 665
Övriga rörelseintäkter		2 149 596	1 838 365
Övriga rörelsekostnader		-1 147 596	-871 924
<b>Rörelseresultat</b>		<b>73 611 024</b>	<b>78 330 908</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		117 020	229 478
Räntekostnader		-1 268 892	-131 912
<b>Resultat efter finansiella poster &amp; före skatt</b>		<b>72 459 152</b>	<b>78 428 474</b>
Skatt	8	-2 419 881	-5 399 327
Uppskjuten skatt	9	-3 547 161	-7 063 520
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>66 492 110</b>	<b>65 965 627</b>

# BALANSRÄKNING

## koncern

	Not	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	5	12 080 094	10 632 820
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 080 094</b>	<b>10 632 820</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastighet	4	125 713 126	94 640 144
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		44 302 780	25 484 181
Skattefordringar		10 453 891	9 275 817
Pågående arbeten	10	257 917 254	0
Övriga kortfristiga fordringar		108 425 243	253 217 097
Förutbetalda kostn & upplupna intäkter	11	41 571 864	189 681 683
<i>Kortfristiga placeringar</i>		30 700 000	30 700 000
Kassa och bank		122 208 788	163 439 291
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>741 292 946</b>	<b>766 438 213</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>753 373 040</b>	<b>777 071 033</b>

	Not	2016	2015
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Aktiekapital</i>			
Aktiekapital, (100.000/10.000 aktier)		10 000 000	10 000 000
<i>Annat eget kapital</i>			
Balanserat resultat		326 172 583	283 906 956
Årets resultat		66 492 110	65 965 627
<b>Summa eget kapital</b>		<b>402 664 693</b>	<b>359 872 583</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	9,12	18 896 244	15 349 083
Övriga avsättningar	12	11 182 000	11 768 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	13	12 080 094	10 612 174
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		87 470 952	74 447 060
Upplupna kostn & förutbet intäkter	14	104 741 289	34 970 430
Övriga skulder		116 337 768	165 916 734
Pågående arbeten	10	0	104 134 969
<b>Summa skulder</b>		<b>320 630 103</b>	<b>390 081 367</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>753 373 040</b>	<b>777 071 033</b>

# EGET KAPITAL

## koncern

Eget kapital	Aktiekapital		Annat eget kapital		Övrigt tillskjutet kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat			
<b>Ingående balans enligt fastställd årsredovisning</b>	<b>10 000 000</b>	<b>283 906 956</b>	<b>79 330 483</b>		<b>0</b>	<b>373 237 439</b>
Disposition av föregående års resultat			79 330 483	-79 330 483		
Justering mot exploateringsfastighet				-13 364 856		
Årets resultat						66 492 110
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning till ägare				-23 700 000		
<b>Utgående balans per 2016-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>326 172 583</b>	<b>66 492 110</b>		<b>0</b>	<b>402 664 693</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## koncern

	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	72 459 152	78 428 474
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	20 646	20 645
Avsättningar	-586 000	4 361 000
Inkomstskatt	-2 419 881	-5 399 327
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>69 473 917</b>	<b>77 410 792</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av pågående arbeten	-362 052 223	-12 490 905
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	270 435 863	-1 17 238 324
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	35 684 922	165 653 409
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 542 479</b>	<b>113 334 972</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av exploateringsfastighet	-31 072 982	-75 530 144
Avyttring av exploateringsfastighet	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 467 920	-237 139
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32 540 902</b>	<b>-75 767 283</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	1 467 920	237 139
Utbetald utdelning	-23 700 000	-17 400 000
Lämnade koncernbidrag	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 232 080</b>	<b>-17 162 861</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-41 230 503</b>	<b>20 404 828</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>194 139 291</b>	<b>173 734 463</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>152 908 788</b>	<b>194 139 291</b>



# RESULTATRÄKNING

## moderbolag

	Not	2016	2015
Nettoomsättning	1	842 134 540	687 681 627
Kostnader för produktion	2,3	-794 738 989	-614 274 375
<b>Bruttoresultat</b>		<b>47 395 551</b>	<b>73 407 252</b>
Adminstrationskostnader	2,4,5,6	-53 940 243	-40 776 313
Försäljningskostnader		-13 440 614	-15 860 665
Övriga rörelseintäkter		2 149 596	1 838 365
Övriga rörelsekostnader		-1 132 582	-845 702
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 968 292</b>	<b>17 762 937</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		116 394	229 455
Räntekostnader		-1 251 475	-131 912
Utdelning från koncernföretag	7	34 752 000	50 170 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 648 627</b>	<b>68 030 480</b>
Bokslutsdispositioner	8	18 731 157	5 929 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 379 784</b>	<b>73 959 480</b>
Skatt	9	-42 093	-5 399 327
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>33 337 691</b>	<b>68 560 153</b>

# BALANSRÄKNING

## moderbolag

	Not	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	4	0	20 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	93 242 100	104 122 563
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 242 100</b>	<b>104 143 209</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		46 678 748	25 484 181
Skattefordringar		12 688 611	9 266 578
Pågående arbeten	11	255 727 705	0
Fordringar hos koncernföretag		53 551 670	39 712 968
Övriga kortfristiga fordringar		39 586 260	127 532 097
Förutbetalda kostn & upplupna intäkter	12	41 571 864	189 681 683
<i>Kortfristiga placeringar</i>		30 700 000	30 700 000
<i>Kassa och bank</i>		119 660 824	162 820 775
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>600 165 682</b>	<b>585 198 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>693 407 782</b>	<b>689 341 491</b>

	Not	2016	2015
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, (100.000/10.000 aktier)		10 000 000	10 000 000
Reservfond		2 000 000	2 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		289 956 173	245 096 021
Årets resultat		33 337 691	68 560 153
<b>Summa eget kapital</b>		<b>335 293 864</b>	<b>325 656 174</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	8	<b>25 862 843</b>	<b>44 594 000</b>
<b>Avsättningar</b>	13	<b>11 182 000</b>	<b>11 768 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		87 470 951	74 447 060
Upplupna kostn & förutbet intäkter	14	104 720 288	34 970 431
Skulder till koncernföretag		12 539 172	300 000
Övriga skulder		116 338 664	165 916 734
Pågående arbeten	11	0	31 689 093
<b>Summa skulder</b>		<b>321 069 075</b>	<b>307 323 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>693 407 782</b>	<b>689 341 491</b>

# EGET KAPITAL

## moderbolag

### Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt balansräkning 2015-12-31	10 000 000	2 000 000	245 096 021	68 560 153
Vinstdisposition enl beslut av årets bolagsstämma		0	68 560 153	-68 560 153
Utdelning			-23 700 000	
Årets resultat				33 337 691
<b>Enligt balansräkning 2016-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>289 956 174</b>	<b>33 337 691</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## moderbolag

	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	14 648 627	68 030 480
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	20 646	20 645
Avsättningar	-586 000	4 361 000
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	26 978 000	0
Inkomstskatt	-3 464 126	-1 140 526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>41 019 180</b>	<b>67 012 798</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av pågående arbeten	-287 416 798	-31 820 122
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	201 022 387	-83 346 170
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	45 434 850	165 803 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 362 414</b>	<b>121 908 717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av aktier i dotterbolag	-16 097 537	-84 372 405
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 097 537</b>	<b>-84 372 405</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-23 700 000	-17 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-23 700 000</b>	<b>-17 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-43 159 951</b>	<b>20 136 312</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>193 520 775</b>	<b>173 384 463</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>150 360 824</b>	<b>193 520 775</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## allmänna upplysningar, koncern och moderbolag

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisningen av entreprenad till fast pris avräknas i koncernen enligt K3 enligt successiv vinstavräkning i takt med färdigställandet. Finansiella leasingavtal i koncernen redovisas enligt principerna för finansiell leasing enligt K3. Uppskjuten skatt har beräknats i samband med omräkningen av ovanstående poster.

### Värderingsprinciper

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Pågående entreprenadavtal

*Pågående entreprenadavtal koncernen*

Uppdrag till fast pris.

Entreprenadavtal till fastpris redovisas som intäkt i takt med arbetet utförs, så kallade successiv vinstavräkning. När utfallet av ett uppdrag går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga utgifter enligt färdigställandegraden av aktiviteterna i avtalet på balansdagen. Intäkterna värderas till verkligt värde för ersättning som har erhållits eller kommer att erhållas i förhållande till färdigställandegraden.

När utfallet av ett uppdrag inte går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter bara i den mån uppdragsutgifterna har uppkommit och kan återvinnas. Uppdragsutgifter redovisas i den period de uppkommer.

*Pågående entreprenadavtal moderbolaget*

Färdigställandegraden har beräknats som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra uppdraget.

När det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultatet.

Entreprenadavtal till fastpris redovisas som intäkt när arbetet väsentligen är fullgjort, så kallad färdigställandemetoden. Pågående, ej fakturerade entreprenadavtal, värderas i balansräkningen till direkt nedlagda utgifter med tillägg för andelen för indirekta utgifter samt med avdrag för fakturerade dellikvider.

#### Resultatavräkningsprinciper

I moderbolaget Småa AB resultatavräknas projekt/projektetapper som är försålda och färdigställda på bokslutsdagen.

#### Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag kan redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget årsredovisning upprättas.

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

#### Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

#### Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförliga till obeskattade reserver särredovisas inte i moderbolagets balansräkning, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Nyttjandeperioden som tillämpas är 5 år.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång eller skuld är det finansiella instrumentets förväntade kassaflöden diskonterade med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället.

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningen på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp. Långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

#### Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Finansiell leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i koncernens balansräkning. Tillgången och skulden redovisas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna, fastställda vid leasingavtalets ingående. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer.

### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

### Ansvarsförbindelse

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisats som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföretaget direkt eller indirekt innehar bestämmande inflytande. Vid bedömning av om bestämmande inflytande föreligger, tas hänsyn till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade andelar (t ex optioner och konvertibla skuldebrev). Bestämmande inflytande föreligger normalt när moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens beskattade och obeskattade egna kapital inräknas i koncernens egna kapital endast till den del det intjänas efter förvärvet.

#### Rörelseförvärv

Moderföretaget upprättar förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, skulder och avsättningar. Rörelseförvärv redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader.

#### Förändringar i innehavet

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses de ursprungliga andelarna avyttrade. Den vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernens resultaträkning. När moderföretaget förlorar sitt bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses dessa andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppkommer vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen redovisas dessa enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån verkligt värde med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

#### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade internvinster har i koncernen elimineras i sin helhet, utan beaktande av minoritetsandelar.

### Dotterbolag

Pottmyran Förvaltnings AB, Småa Leptit Holding, Småa Passad Holding AB, Småa Förvaltnings 1 AB, Småa Förvaltnings 2 AB, Småa Förvaltnings 3 AB, Småa Förvaltnings 4 AB, Småa Förvaltnings 5 AB, Småa Förvaltnings 6 AB, Småa Förvaltnings 7 AB, Bruno Vit AB, Östra Kullön Holding AB, Södra Hedvigslunds Förvaltnings AB, Täbyharen Förvaltnings AB, Småa Örskär Holding AB, Vaxön 1:100 AB, Arosslättnens Fastigheter 2 AB.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Uppskattningar och bedömningar

Moderbolaget, Småa AB gör garantiavsättningar på 17.000 kr för varje såld fastighet som är en bedömning av vad som kommer betalas ut i framtiden. Beloppet delas upp i 12.000 kr för betalningar år 1 och 2, och 5.000 kr för betalningar år 3-5.

För att kunna upprätta redovisningen måste bedömningar och antaganden göras som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiska utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Detta förhållande gör sig särskilt gällande inom området intäkts- och resultatredovisning avseende successiv vinstavräkning där gjorda bedömningar och antaganden har betydelse för redovisat resultat och ställning för respektive period.

### Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelser redovisas ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom bolagets kontroll, inträffar eller uteblir. Eventualförpliktelser kan även vara ett åtagande som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att åtagandet regleras eller åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

# NOTFÖRTECKNING

## koncern

Not	2016	2015
<b>1 Omsättning</b>		
Årets fakturering	1 058 639 639	1 236 984 610
Fakturerat men ej resultatavräknat per 16-01-01	246 241 643	46 535 977
Fakturerat men ej resultatavräknat per 16-12-31	-194 735 825	-246 241 643
	1 110 145 457	1 037 278 944
<b>2 Personal</b>		
<b>Medelantal anställda</b>		
Medelantal anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid		
Medelantal anställda har varit	76	67
<b>Löner, ersättningar m.m.</b>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 619 116	1 595 928
varav bonus	0	507 000
Pensionskostnader	2 248 638	832 535
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	39 940 976	34 924 815
Pensionskostnader	6 129 046	4 884 405
Sociala kostnader	15 552 613	12 532 098
Summa styrelse och övriga	65 490 389	54 769 781
Det finns ingen överenskommelse om avgångsvederlag till VD.		
<b>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</b>		
Antal styrelseledamoter	3	3
varav kvinnor	0	0
varav män	3	3
Antal övriga befattningshavare	1	1
varav kvinnor	0	0
varav män	1	1
<b>3 Kostnader för produktion</b>		
Kostnader för produktion har belastas med 35 940 000 kr som avser exceptionella kostnader för garantiarbeten.		
<b>4 Ändringar mot fastställd årsredovisning</b>		
Avser korrigerigering av värde på exploateringsfastighet och har påverkat följande poster i 2015 års resultat- och balansräkning. Ingående balans 2016 för eget kapital och exploateringsfastighet har påverkats med motsvarande belopp:		
Kostnader för produktion		13 364 856
Exploateringsfastighet		-13 364 856

Not	2016	2015
<b>5 Administrationskostnader / Inventarier</b>		
Administrationskostnader	53 919 597	40 755 668
Avskrivningar	20 646	20 645
	53 940 243	40 776 313
<u>Avskrivningar, inventarier</u>		
Anläggningstillgångar redovisas till sitt ursprungliga anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Dessa beräknas utifrån ursprungliga anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningsvärden och tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd.		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	14 409 004	14 314 242
Nyanskaffningar	5 482 880	4 274 832
Försäljningar	-3 544 231	-4 180 070
	16 347 653	14 409 004
<u>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</u>		
Vid årets början	-3 776 184	-3 897 916
Årets avskrivningar enligt plan	-2 439 764	-2 334 865
Återföring av försäljningar	1 948 389	2 456 597
	-4 267 559	-3 776 184
Utgående planenligt restvärde	12 080 094	10 632 820
<b>6 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare</b>		
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	2 578 904	2 542 144
Belopp som förfaller inom:		
1 år	2.308.050	
2-5 år	1.946.794	
> 5 år	0	
<b>7 Ersättning till revisorer</b>		
Revisionsuppdrag		
BDO Mälardalen AB	311 910	271 875
Skatterådgivning		
BDO Mälardalen AB	425 775	497 700
Övrig rådgivning		
BDO Mälardalen AB	113 375	158 500
	851 060	928 075

Not	2016	2015
<b>8 Skatt på årets resultat</b>		
Akuell skatt	-2 376 648	-5 399 327
Uppskjuten skatt	-3 547 161	-7 063 520
Skatt, debiterad från 2015	-43 233	0
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	59 096 058	91 793 330
Skattekostnad 22%	-13 001 133	-20 194 533
Skatt, debiterad från 2015	-43 233	0
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-281 574	-1 112 852
Ej skattepliktiga intäkter	7 623 224	10 746 283
Skattemässiga justeringar	0	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	-46 110	-72 248
Återföring uppskjuten skatt	0	-2 829 497
Underskottsavdrag	-218 218	0
Summa	-5 967 042	-12 462 847
<b>9 Uppskjuten skatt 2016-12-31</b>		
Pågående arbeten		Uppskjuten skatteskuld
Obeskattade reserver		13 206 419
		5 689 825
<b>Uppskjuten skatt avseende</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Obeskattade reserver	4 120 855	1 304 380
Pågående arbeten	-7 668 016	-8 367 900
	-3 547 161	-7 063 520
<b>10 Pågående arbeten</b>		
Fakturering	818 536 489	1 050 349 519
varav byggnadskreditiv	448 500 000	468 950 000
Nedlagda kostnader	-1 076 453 743	-946 214 550
	-257 917 254	104 134 969
Totalt beviljad byggnadskreditiv per 2016-12-31	1 127 200 000	

Not	2016	2015
<b>11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	2 450 666	2 957 683
Upplupna intäkter sålda, ej fakturerade fastigheter	39 121 198	186 724 000
	41 571 864	189 681 683
<b>12 Avsättningar</b>		
Avsättning för uppskjuten skatt	18 896 244	15 349 083
Garantiavsättningar	11 182 000	11 768 000
	30 078 244	27 117 083
<b>13 Långfristiga skulder</b>		
Belopp som förfaller inom:		
1 år	3 384 649	
2-5 år	8 695 445	
>5 år	0	
<b>14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Tillkommande kostnader i resultatavräknade projekt	73 566 000	22 380 118
Resultatbonus anställda	8 000 000	5 750 000
Förutbetalda intäkter	0	0
Övriga upplupna kostnader	23 175 289	6 840 313
	104 741 289	34 970 431
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	367 800 000	524 550 000
<u>Eventalförpliktelser</u>		
Borgensförbindelser	39 400 000	113 400 000



# NOTFÖRTECKNING

## moderbolag

Not	2016	2015
<b>1 Omsättning</b>		
Årets fakturering	790 628 722	887 387 293
Fakturerat men ej resultatavräknat per 16-01-01	246 241 643	46 535 977
Fakturerat men ej resultatavräknat per 16-12-31	-194 735 825	-246 241 643
	842 134 540	687 681 627
<b>2 Personal</b>		
<b>Medelantal anställda</b>		
Medelantal anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid		
Medelantal anställda har varit	76	67
<b>Löner, ersättningar m.m.</b>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 619 116	1 595 928
varav bonus	0	507 000
Pensionskostnader	2 248 638	832 535
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	39 940 976	34 924 815
Pensionskostnader	6 129 046	4 884 405
Sociala kostnader	15 552 613	12 532 098
Summa styrelse och övriga	65 490 389	60 486 721
Det finns ingen överenskommelse om avgångsvederlag till VD.		
<b>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</b>		
Antal styrelseledamoter	3	3
varav kvinnor	0	0
varav män	3	3
Antal övriga befattningshavare	1	1
varav kvinnor	0	0
varav män	1	1
<b>3 Kostnader för produktion</b>		
Kostnader för produktion har belastats med 35 940 000 kr som avser exceptionella kostnader för garantiarbeten.		

Not	2016	2015
<b>4 Administrationskostnader / Inventarier</b>		
Administrationskostnader	53 919 597	40 755 668
Avskrivningar	20 646	20 645
	53 940 243	40 776 313
<u>Avskrivningar, inventarier</u>		
Anläggningstillgångar redovisas till sitt ursprungliga anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Dessa beräknas utifrån ursprungliga anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningsvärden och tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd.		
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Vid årets början	785 353	785 353
Nyanskaffningar	0	0
	785 353	785 353
<u>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</u>		
Vid årets början	-764 707	-744 062
Årets avskrivningar enligt plan	-20 646	-20 645
Utrangering	0	0
	-785 353	-764 707
Utgående planenligt restvärde	0	20 646
<b>5 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare</b>		
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	4 998 022	4 856 364
<i>Belopp som förfaller inom:</i>		
1 år	2.308.050	
2-5 år	1.946.794	
> 5 år	0	
<b>6 Ersättning till revisorer</b>		
Revisionsuppdrag		
BDO Mälardalen AB	311 910	271 875
Skatterådgivning		
BDO Mälardalen AB	425 775	497 700
Övrig rådgivning		
BDO Mälardalen AB	113 375	158 500
	851 060	928 075
<b>7 Resultat från koncernbolag</b>		
Anteciperad utdelning från koncernföretag	61 730 000	50 170 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-26 978 000	0
	34 752 000	50 170 000

Not	2016	2015
<b>8 Obeskattade reserver / Bokslutsdispositioner</b>		
Periodiseringsfond, tax 11	0	11 083 000
Periodiseringsfond, tax 12	1 108 843	8 757 000
Periodiseringsfond, tax 13	8 306 000	8 306 000
Periodiseringsfond, tax 14	8 737 000	8 737 000
Periodiseringsfond, tax 15	4 365 000	4 365 000
Periodiseringsfond, tax 16	3 346 000	3 346 000
Periodiseringsfond, tax 17	0	0
	25 862 843	44 594 000
<b>9 Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-5 399 327
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt, debiterad från 2015	-42 093	0
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	33 379 784	73 959 480
Skattekostnad 22%	-7 343 552	-16 271 086
Skatt, debiterad från 2015	-42 093	0
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-281 384	-112 852
Ej skattepliktiga intäkter	7 671 047	11 056 859
Schablonintäkt periodiseringsfond	-46 110	-72 248
Summa	-42 093	-5 399 327
<b>10 Andelar i koncernföretag</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	104 122 563	19 750 158
Nyanskaffningar	16 097 537	84 372 405
Nedskrivningar	-26 978 000	0
	93 242 100	104 122 563
Utgående planenligt restvärde	93 242 100	104 122 563
Småa Örskär Holding AB, org.nr 556716-0428		
Stockholm, andel 100%. Eget kap 99.100 kr		
Bokfört värde	100 000	100 000
Resultat -900 kr		
Småa Leptit Holding AB, org.nr 556716-0436		
Stockholm, andel 100%. Eget kap 99.100 kr		
Bokfört värde	100 000	100 000
Resultat -900 kr		

Småa Passad Holding AB, org.nr 556716-0683 Stockholm, andel 100%. Eget kap 99.100 kr		
Bokfört värde	100 000	100 000
Resultat -900 kr		
Östra Kullön Holding AB, org.nr 556747-2567 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 8.729.416 kr		
Bokfört värde	181 158	19 200 158
Resultat -900 kr		
Täbyharen Förvaltning AB, org.nr 556907-5657 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 49.100 kr		
Bokfört värde	50 000	50 000
Resultat -900 kr		
S Hedvigslunds Förvaltning AB, org.nr 556908-2083 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 49.100 kr		
Bokfört värde	50 000	50 000
Resultat -900 kr		
Pottmyran Förvaltning AB, org.nr 556908-2109 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 24.300 kr		
Bokfört värde	50 000	50 000
Resultat -900 kr		
Småa Förvaltnings 1 AB, org.nr 556987-6716 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 8.249.100 kr		
Bokfört värde	50 000	50 000
Resultat 8 244 100 kr		
Småa Förvaltnings 2 AB, org.nr 556987-6724 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 12.734.100 kr		
Bokfört värde	50 000	50 000
Resultat -900 kr		
Småa Förvaltnings 3 AB, org.nr 556993-9845 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 59.822.365 kr		
Bokfört värde	50 000	50 000
Resultat -900 kr		
Småa Förvaltnings 4 AB, org.nr 559005-4275 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 13.083.083 kr		
Bokfört värde	50 000	50 000
Resultat 13 033 083 kr		
Småa Förvaltnings 5 AB, org.nr 559005-4242 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 49.100 kr		
Bokfört värde	50 000	50 000
Resultat -900 kr		
Bruno Vit AB, org.nr 556714-5932 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 82.745 kr		
Bokfört värde	84 579 185	84 172 405
Resultat -400 041 kr		
Småa Förvaltnings 6 AB, org.nr 559025-3000 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 9.751.950 kr		

**Not**

Bokfört värde	
Resultat -8 050 kr	
Vaxön 1:100 AB, org.nr 556217-0372 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 365.907 kr	
Bokfört värde	366 485
Resultat -529 899 kr	
Arosslättens Fastigheter 2 AB, org.nr 556943-0894 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 8.479.186 kr	
Bokfört värde	7 315 272
Resultat 8 426 236 kr	
Småa Förvaltnings 7 AB, org.nr 559092-3800 Stockholm, andel 100%. Eget kapital 43.931 kr	
Bokfört värde	50 000
Resultat -6 069 kr	

**I I Pågående arbeten**

Fakturering	
varav byggnadskreditiv	
Nedlagda kostnader	

Totalt beviljad byggnadskreditiv per 2016-12-31

Pågående arbeten har schablonmässigt skrivits ned med 3%

**I 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	
Upplupna intäkter sålda, ej fakturerade fastigheter	

**I 3 Avsättningar**

Garantiavsättningar	
---------------------	--

**I 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Tillkommande kostnader i resultatavräknade projekt	
Resultatbonus anställda	
Förutbetalda intäkter	
Övriga upplupna kostnader	

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	
------------------------	--

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser	
---------------------	--

	2016	2015
	50 000	50 000
	366 485	0
	7 315 272	0
	50 000	0
	93 242 100	104 122 563
	643 235 825	715 191 643
	448 500 000	468 950 000
	-898 963 530	-683 502 550
	-255 727 705	31 689 093
	1 127 200 000	
	2 450 666	2 957 683
	39 121 198	186 724 000
	41 571 864	189 681 683
	11 182 000	11 768 000
	73 566 000	22 380 118
	8 000 000	5 750 000
	0	0
	23 154 288	6 840 313
	104 720 288	34 970 431
	301 800 000	524 550 000
	39 400 000	113 400 000



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SMÅA AB

Org.nr. 556497-1322

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SMÅA AB för år 2016. 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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 för 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 revisorssed 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 huruvida 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. Risker 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 huruvida 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, strukturen 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 i 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 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 SMÅA AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsssed 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 bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i

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.

### Revisorernas 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 någon styrelseledamot 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 prövar 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 10 mars 2017

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson  
Auktoriserad revisor



# SMÅA

**Småa AB**

Box 47613, 117 94 Stockholm  
kontakt@smaa.se • www.smaa.se

**Region Stockholm - HK**

Årstaängsvägen 11, Marievik  
08-586 303 00

**Region Uppsala**

Kungsgatan 111, 753 18 Uppsala  
018-444 12 30