



Årsredovisning 2015

Kan man pusha utvecklingen inom hållbarhet, nanovetenskap och astronomi genom att ha koll på ventilationen?

Det uppdrag som Chalmersfastigheter har, är att skapa mötesplatser och rum för kreativ utveckling på Chalmers Campus. Den fysiska miljön kan stimulera och utmana människors förmåga och på så vis maximera förutsättningarna att kunna skapa det ännu oskapade i forskning och studier. Det gör vi genom att tillhandahålla mötes- och innovationsmiljöer på ett sätt som bygger Chalmers tekniska högskolas internationella konkurrenskraft.

Akademien står inför ständiga utmaningar som hela tiden förändras. Att hjälpa akademien att möta sina utmaningar, genom att utveckla och förvalta fastigheter – tillsammans med ett säkerställande av värden och driftsekonomi – det är den utmaning som Chalmersfastigheter dagligen arbetar med.

Innehåll

VD har ordet	5
Ekonomisk redovisning	7
<hr/>	
Förvaltningsberättelse	9
Flerårsöversikt, Vinstdisposition	12
Resultaträkningar	13
Balansräkningar	14
Kassaflödesanalys	16
Redovisningsprinciper och noter	17
Noter	19
Revisionsberättelse	27



VD har ordet

Chalmersfastigheter är en del av Chalmers och vi delar samma vision – Chalmers för en hållbar framtid. Vår uppgift är att inom vårt ansvarsområde, göra det bästa för att höja Chalmers tekniska högskolas konkurrenskraft. Det vi arbetar med är att utveckla Chalmers Campus; att göra dem till bra mötesplatser och se till att de underhålls och sköts.

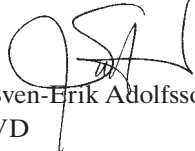
Under 2015 gjorde vi ett avtryck i Johannebergs campus, genom att de nya husen för Johanneberg Science Park stod klara. Innovativa miljöer med hög prestanda. Husen har klassats med certifieringen »Miljöbyggnad Guld«. Fokus har varit att minimera avtrycken och maximera hållbar nytta, genom hela produktionen. Nu står husen där, och när vi sammanställer arbetet – från skisser till färdiga hus – känns det som att vi tagit ytterligare steg i vårt hållbarhetsarbete och hur hållbarhetsfrågorna har förts in som en naturlig del i vårt beslutsfattande.

Stora nya hus till trots, är det ändå viktigt att lyfta fram det nästan oändliga antalet dagliga uppgifter och projekt som vår organisation utför. I en tid då vi samtidigt gör ett stort projekt som Johanneberg Science Park, så hamnar de mindre uppgifterna lätt i skuggan. Men de är minst lika viktiga och berör så många fler kunder, kollegor och andra samarbetspartners. Hus, väggar, tak i all ära, men det är Chalmersfastigheters medarbetare som bär upp vår leverans och gör sitt yttersta för att leverera en så bra produkt som möjligt, med de medel som står tillbuds. Så ett stort tack till er alla!

År 2015 har varit ett förändringsår. Bland många händelser är det en som sticker ut – vår förändrade ägarbild. Interna omflyttningar inom Chalmerssfären gör att Chalmersfastigheter numera ägs till fullo av Stiftelsen Chalmers tekniska högskola. Chalmersfastigheters åtagande och uppgift inom Chalmers, är fortsatt att vara med och utveckla attraktiva, och konkurrenskraftiga campus och verka för vår att realisera vår gemensamma vision: »Chalmers för en hållbar framtid«.

Vårt uppdrag är att skapa så bra förutsättningar som möjligt för Chalmers tekniska högskola. Vi finns till för att hjälpa Chalmers att uppnå sina mål. Men det är inte själva husen som är det viktigaste. Det är det som finns i mellanrummen, de fysiska ytorna, de sociala ytorna och de mänskliga ytorna som finns både inne i husen och mellan husen. Alla dessa ytor är viktiga mötesplatser och det är där grunden till innovativa framsteg skapas, i mötena mellan olika människor och kunskaper.

Det är nya tankar som skapar innovation och det är det som är vår utmaning. Att varje dag gå till jobbet och för att driva den processen framåt, en liten bit till. Alla på Chalmersfastigheter kan känna att de genom sitt arbete är med och hjälper Chalmers uppnå sin vision – att skapa en hållbar framtid.


Sven-Erik Adolfsson
VD



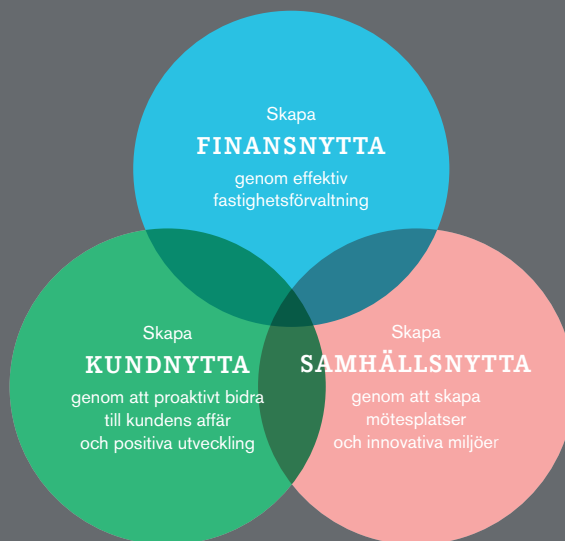


Ekonomisk redovisning

Styrelsen och Verkställande Direktören för Chalmersfastigheter AB,
med organisationsnummer 556487-9764,
får härmed avge årsredovisning samt koncernredovisning
för verksamhetsåret 1 januari till 31 december 2015.



CHALMERSFASTIGHETERS VERKSAMHETSVISION



DET HÄR ÄR VÅR VERKSAMHET

Med campusmiljöer i världsklass bidrar Chalmersfastigheter till Chalmers förutsättningar att kunna vara ett internationellt ledande tekniskt universitet. I förlängningen bidrar Chalmersfastigheter till att Chalmers kan nå sina mål.

Chalmersfastigheter arbetar under visionen »Chalmers campus – hållbara mötesplatser med global attraktionskraft«. Utifrån visionen utvecklar Chalmersfastigheter campus som stöttar Chalmers i arbetet med att skapa konkurrenskraftig tillväxt. Chalmersfastigheters verksamhetsvision är den nytta Chalmersfastigheter ska leverera för ägare, kunder och samhället.

Verksamheten består i att försörja Chalmers och övriga hyresgäster inom campus med lokaler och miljöer genom att förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att hyra in fastigheter och lokaler från andra fastighetsägare. Chalmers verksamhet är samlad i campusmiljöer på Lindholmen och Johanneberg samt verksamhet vid Onsala Rymdobservatorium på Råö. Vidare består verksamheten av att förvärva, äga, förvalta och utveckla studentbostäder på Campus Johanneberg samt att till Chalmers tillhandahålla tjänster och nyttigheter knutna till Chalmers strategiska lokalförsörjning.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Chalmersfastigheter AB (organisationsnummer 556487-9764) ägs av Stiftelsen Chalmers tekniska högskola.

KONCERNSTRUKTUR

Koncernen består av Chalmersfastigheter AB med dotterföretaget AB Chalmersska Huset och intresseföretagen Johanneberg Campusbo AB samt Johanneberg Campusbo KB.

CHALMERSFASTIGHETERS STYRELSE

ORDINARIE LEDAMÖTER

Thomas Erséus Vice President, Head of Group Real Estate Ericsson, ordförande

Henriette Söderberg prefekt Institutionen för Energi och miljö, Chalmers tekniska högskola AB, vice ordförande

Carina Grönberg Ekonomi- och finanschef, Förvaltnings AB Framtiden

Pär Linder VD Partillebo AB

Åsa Börjesson SACO Chalmersfastigheter AB

Stefan Bengtsson Rektor och VD, Chalmers tekniska högskola AB

Nina Ryd Docent och arkitekt MArch/ MSA, Chalmers tekniska högskola AB

Fredrik Sanell Finanschef, Stiftelsen Chalmers tekniska högskola

Philip Radtke Kårordförande 2014/ 2015, Chalmers Studentkår

Åsa Wilske Marknadsdirektör Miljö, Ramböll AB

EXTERN VERKSTÄLLANDE

DIREKTÖR

Sven-Erik Adolfsson

SUPPLEANT

Veronica Aspvall

Kårordförande 2015/2016, Chalmers Studentkår

SEKRETERARE

Katarina Larsson

Ekonomichef, Chalmersfastigheter AB



Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under året

2015 är det första gången som Chalmersfastigheter haft en egen organisation för drift och skötsel. Redan nu ser vi att närvaron av egen personal i våra fastigheter betyder att vi kan arbeta mer strukturerat med rondering och tillsyn. Vi vet att effekten kommer med tiden i sänkta felfrekvenser, färre akuta underhållsåtgärder men framförallt förbättrade relationer med kunder och studenter i våra miljöer. Chalmersfastigheter agerar långsiktigt i campusmiljöerna med en nästintill evig tidshorisont och med långsiktig närvaro med egen personal i fastigheterna, skapar vi en verksamhetsnära och nyttiggörande del av Chalmers.

Sommaren 2015 stod Chalmersfastigheters nya byggnader i Södra Johanneberg klara för inflyttning. De nya byggnaderna bär namnet Johanneberg Science Park, som är gemensam nämnare för de verksamheter som finns i de nya miljöerna.

Byggnaderna omfattar cirka 8 000 kvadratmeter BTA. De första hyresgästerna flyttade in under sommarsesemestern och efter det har inflyttning skett successivt under andra halvåret.

Gemensamt för hyresgästerna är kopplingen till olika samverkansarbeten mellan akademi, näringsliv och samhälle som drivs inom ramen för Johanneberg Science Park. Byggnaderna uppfyller kraven för »Miljöbyggnad Guld« och innehåller, förutom kontorsytor, projektarbetsytor, restaurang, mötes- och konferensfaciliteter med tillhörande service. Miljöerna är skapade och utformade för att stimulera samverkan och samarbeten mellan Chalmers, näringsliv och samhälle, inom ramen för Chalmers styrkeområden.

De nya Johanneberg Science Park-byggnaderna förenas med den intilliggande Chalmers Teknikpark i en nybyggd, gemensam energicentral. En ny värmepump-anläggning, som arbetar mot djupborrade energibrunnar kompletterad med försörjning av fjärrenergi vid behov, försörjer nu bägge kvarteren med värme och kyla. En energieffektiviserande anläggning som tar tillvara överskottsenergi från nya byggnader och utnyttjar den till försörjning för en äldre och mer energikrävande byggnad.

Chalmersfastigheter är en av 14 parter i projektet ElectriCity, som är ett spännande samarbete där industri,

forskning och samhälle utvecklar och testar nya lösningar för morgondagens hållbara kollektivtrafik. Chalmersfastigheter har skapat en inomhushållplats på Campus Lindholmen, i en tillbyggnad på huset Patricia. Hela projektet är ett tillskott i den gemensamma bädd för forskning och utbildning som Chalmersfastigheter skapar och utvecklar för Chalmers.

Chalmersfastigheter slutförde under året förhandlingar med Statens Fastighetsverk om att förvärva samtliga byggnader och anläggningar på Onsala rymdobservatorium. Byggnaderna förvärvades under hösten med upplåten tomträtt. Samtidigt påbörjade Chalmersfastigheter utbyggnad av ett laboratorium samt nybyggnation av två teleskop.

Chalmers tekniska högskola har under 2015 byggt upp en ny funktion för lokalstrategi, lokalsamordning och beställning av lokaler. Uppdraget att sköta dessa funktioner har tidigare till viss del vilat på Chalmersfastigheter.

Unik elcykelpool invigs i Göteborg

I mitten av november öppnade en elcykelpool på Campus Johanneberg. Det helautomatiska elcykelgaraget är en unik lösning där elcyklarna hänger stöld- och väderskyddade under tiden de laddas med hjälp av solpaneler. Med en enkel knapptryckning i mobilen får resenären ut elcykeln som hissas ned automatiskt ur garaget. Elcykelpoolen är ett komplement till bland annat bilpooler och elbusslinje som finns på våra campus.

Hållbarhet, kvalitet och miljö

Chalmersfastigheter verkar inom Chalmers gemensamma vision »Chalmers – för en hållbar framtid«. Vår vardag har en påtaglig hållbarhetsprägel och hållbarhetsarbetet är en mycket viktig och prioriterad del i vår verksamhet. Allt vi gör, från att driftoptimera med ny teknik till att utveckla nya affärsmodeller för samverkan, har en tydlig riktning mot att skapa hållbara campus.

Chalmersfastigheter tänker och lever hållbarhet och campusutveckling. Vi har under året sjösatt en rad aktiviteter för att öka vår kunskap och ta en starkare roll inom just dessa områden. Bland annat genomför vi en intressentanalys som ska hjälpa oss att fokusera det fortsatta hållbarhetsarbetet utifrån våra intressenters och samhällets förväntningar. Vi genomför även en internationell benchmark av jämförbara universitets hållbarhets-



arbete och certifieringssystem. Vilka universitet satsar på att bli klimatneutrala och hur säkrar vi att Chalmers campus utvecklas hållbart och med global attraktionskraft?

Det är otroligt spännande att vi har möjlighet att knyta samman dessa frågor i ett gemensamt arbete som är öppet, transparent och inbjudande för Chalmers forskare och studenter. Tillsammans med näringsliv och samhälle kan vi ge vår gemensamma och hållbara framtid en rejäl skjuts i ett samlat Chalmersperspektiv.

Om organisationen

Chalmersfastigheters hållbarhetsarbete tog nya steg framåt under 2015. Bland annat anställdes en ny Affärs- och hållbarhetschef som ska driva och utveckla vårt Chalmersgemensamma hållbarhetsarbete och integrerar det med kund- och affärsansvar. För att kunna bli ännu duktigare att arbeta för en hållbar framtid har vi möblerat om vår organisation till att bli en processledd organisation. Målet för den nya organisationen är att skapa tydligare roller och bättre förutsättningar till delegerat och hållbart beslutsfattande. Kundfokus samt att skapa och underhålla värden är viktiga mål och som får ännu tydligare uppmärksamhet i den nya organisationen. I organisationens andra perspektiv finns alla medarbetare i kompetenscenter. I kompetenscentret är målet att säkerställa utvecklingen av varje individs kompetens och utveckling samt att ansvara för att bolaget har rätt kompetenser vid varje givet tillfälle.

Energiaktiviteter 2015

Ny energicentral

Under hösten 2015 driftsattes den nya energicentralen som är belägen i Teknikparken. Centralen består av två värmepumpar kopplade till ett borrhållslager och levererar värme och kyla till både Teknikparken och Johanneberg Science Park (JSP). För att maximera ekologisk nytta köper vi Bra Miljöval-energi även till den nya energicentralen. Ett samarbetsprojekt med Göteborg Energi kring affärsmodeller för spetsenergi, är också en del av projektet.

Totalprojekt

Totalprojekt är en metod som går ut på att hitta, utvärdera och paketera energieffektiviseringsåtgärder för att skapa ett åtgärds paket som sammantaget är tillräckligt lönsamt för att genomföra. Den stora fördelen med metodiken är att »högre hängande frukter« också kan genomföras inom ramen för åtgärds paketet. Resultatet av Totalprojekt generellt sett är att minskningen av energianvändningen oftast ligger runt 40–50 %.

Under 2015 genomfördes en del av planerade åtgärder i Totalprojekt i Chalmers Teknikpark på Campus Johanneberg. Åtgärderna omfattar bland annat omprogrammering av styrfunktion i befintligt ventilationsaggregat, byte av ventilationsaggregat, tätning av fönster m m.

Under året har byggnad Jupiter på Lindholmen analyserats enligt Totalmetodiken. Resultat är ett antal förslag till åtgärder, bl.a. driftoptimering, förbättrad styrning av värme och kyla i rum, ny värmeåtervinning, behovsstyrning av ventilationsflöden, ny belysning och installation av solceller. Energieffektiviseringen beräknas bli cirka 35 %.

Utvärdering av ny styrning

Under 2014 och 2015 har Chalmersfastigheter utvärderat en ny typ av byggnadsintegrerad styrning av värme, kyla och ventilation. Utvärderingen har gjorts i byggnad Kuggen på Lindholmen. Kuggen var innan utvärderingen klassad i nivå guld i Miljöbyggnad, med en energianvändning på 65 kWh/m² (BBR-energi). Resultatet av utvärderingen visar att den nya styrningen har sänkt energianvändningen ytterligare – till 37 kWh/m². Det är ett exceptionellt bra resultat och Chalmersfastigheter kommer att installera denna typ av styrning i fler byggnader framöver och utvärdera dess effekter.

Kunder och Marknadsläge

Verksamheten under 2015 kännetecknas fortsatt av ett intensivt arbete för att möta Chalmers expansion och efterfrågan av lokaler. Året har präglats av ett flertal ombyggnadsprojekt, dels för att möta verksamheternas behov dels för tillskapande av nya stråk och mötesplatser. Efterfrågan på lokaler på campus är fortsatt stor från såväl Chalmers som från näringslivet. Bolagets uthyrningsgrad uppgår till drygt 99 %, vilken bedöms ligga kvar på denna höga nivå under överskådlig tid.

Utvecklingen av området på och omkring Campus Johanneberg med nya Science Park-miljöer fortskrider. I nära samarbete med Johanneberg Science Park har bolaget förhandlat med intressenter som vill etablera sig inom Johanneberg Science Park. Chalmersfastigheter utvecklar partnerskap med hyresgäster för att skapa flexibla lösningar där varje hyresgäst känner sig delaktig i utformningen av såväl lokaler som omgivning och servicenivå.

Snabbt växande forsknings- och utbildningsområden kräver ständig utveckling av forsknings- och laboratoriemiljöer. För att möjliggöra Chalmersfastigheters leverans av moderna och unika miljöer och mötesplatser för forskning, utbildning, näringsliv och samhälle har Chalmersfastigheter kontinuerligt pågående omvärldsstudier av miljöer hos Chalmers konkurrerande universitet världen över.



Om siffrorna 2015

Hyresintäkter

Huvuddelen av Chalmersfastigheters intäkter kommer från Chalmerskoncernen och Göteborgs Universitet, under 2015 uppgår andelen till ca. 80 %. Utvecklingen av hyresintäkter följer allmän kostnadsutveckling enligt konsumentprisindex (KPI). För 2015 var prisjusteringen +0,1 % (2014: -0,1 %).

Fastighetskostnader

Driftskostnader utgörs till stor del av kostnader för vatten, renhållning, el och uppvärmning, där el- och uppvärmningskostnader har störst resultatpåverkan.

Fastighetsbeståndet

Bolagets fastigheter är belägna på Campus Johanneberg och Campus Lindholmen i Göteborg. Chalmersska huset är beläget i Göteborgs centrum på adressen Södra Hamngatan 11.

Finansiell ställning

Bolagets synliga soliditet uppgår till 11,3 % (2014: 10,8 %), vilket är lågt i en branschjämförelse. Bolaget uppbär hos Stiftelsen Chalmers tekniska högskola ett förlagslån om 725 mkr. Förlagslånet är till sin karaktär ett lån utan säkerhet och är efterställt övriga fordringsägare vid en obeståndssituation. Med förlagslånet betraktat som eget kapital uppgår den synliga soliditeten till 37,3 % (2014: 37,3%).

Finansiering

Fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundförutsättning. Låg synlig soliditet förutsätter att finansiering kan erhållas på kapitalmarknaden och av Stiftelsen Chalmers tekniska högskola. Finansiell risk kan delas in i ränte, refinansierings och -likviditetsrisk.

RÄNTERISK: Chalmersfastigheters styrelse fastställer årligen bolagets finanspolicy, där synen på finansiell strategi och därtill kopplade riskmandat finns angiven. Räntekostnaden är den enskilt största riskfaktorn i resultaträkningen. Under 2015 sänkte Riksbanken reporäntan till -0,35 %. Reporäntan behöver enligt Riksbanken vara kvar på denna nivå tills inflationen tydligt tagit fart. Först i början av 2018 väntas räntan börja höjas långsamt. Räntebindningstiden, exklusive lån från Stiftelsen Chalmers tekniska

högskola, uppgår till 3,45 år (2014: 2,3 år) vid årsskiftet. Det innebär att ränteändringar successivt får påverka på resultatet. För att uppnå önskad räntestruktur och förändra samt säkra räntenivåer används ränteswappar. Dessa är i samtliga fall kopplade till underliggande finansiering. Chalmersfastigheters ränterisk hanteras även med hjälp av en årligen, eller vid behov, fastställd normportfölj, baserad på marknadens ränteförväntningar och företagets förväntade resultatutveckling. Om swappkontrakten kvarstår till slutförfallodag elimineras respektive under-/överbärde, utan någon resultat effekt i resultaträkningen.

REFINANSIERINGSRISK: Refinansiering och nyupplåning av samtliga externa krediter har genomförts under december 2014. Under 2015 har bolaget lånat 100 mkr samtidigt har ett lån lösts med 122 mkr. Finansieringsavtalen har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,84 år (2014: 4,3 år). Finansieringen från koncernföretaget Stiftelsen Chalmers tekniska högskola sker genom förlagslån om 725 mkr som förfaller 2024-12-31. Kommande års kända investeringar är finansierade inom befintliga kreditramar och löften.

LIKVIDITETSRIK: Chalmersfastigheters likviditetsreserv uppgår till 200 mkr i ett koncernkonto hos Stiftelsen Chalmers tekniska högskola.

Risk- och känslighetsanalys

Chalmersfastigheters verksamhet och ekonomi påverkas av ett flertal faktorer. Chalmersfastigheter har en vakans om ca 1,0 %, vilken är låg i en branschjämförelse. Vakansrisken är främst relaterad till de 20 % av intäkterna som kommer från »Chalmersexterna« hyresgäster.

Inhyrningskostnaden utgör bolagets största enskilda kostnad. Så länge bolaget har vidareuthyr de inhyrda fastigheterna balanserar kostnadsutvecklingen av intäktsutvecklingen i uthyrningskontrakten med hjälp av korresponderande indexserie.

Driftskostnader utgörs till stor del av kostnader för el, värme och vatten, där kostnader för el och uppvärmning har störst resultatpåverkan. Chalmersfastigheter begränsar risken i elkostnaden genom prissäkring över kalenderår. Fastigheternas standard och skick är goda, vilket medför att underhållskostnaderna kan hållas på kontrollerade nivåer.

Räntekostnaderna utgör den enskilt näst största kostnadsposten, vilken säkras upp med hjälp av räntederivat (ränteswappar), som skyddar bolaget mot kraftiga uppgångar i räntenivåer.



Flerårsöversikt koncernen

BELOPP I MKR

	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter	516	522	511	510	501
Årets vinst	20	18	40	58	32
Balansomslutning	2 785	2 732	2 609	2 559	2 537
Soliditet (%)	11,3	10,8	10,6	9,2	7,0
Soliditet inkl. förlagslån (%)	37,3	37,3	38,3	37,5	35,6
Investeringar	152,3	198,1	70,5	26,9	50,5
Uthyrningsgrad (%)	99,0	99,5	99,2	99,5	99,4
Avkastning eget kapital (%)	6,3	6,2	14,4	24,5	18,0
Genomsnittlig ränta (%)	3,8	4,1	4,5	4,7	4,8
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,0	2,0	1,9	1,9
Finansiering – bank	1 425	1 447	1 216	1 227	1 268
Finansiering – koncernföretag	725	725	859	861	862
Eget fastighetsbestånd (tkvm)	170	163	163	163	163
Inhyrda lokaler (tkvm)	138	132	132	132	132

Uppgifterna för åren 2011–2012 är inte omräknade efter bytet av redovisningsprincip till K3.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	255 560 494 kr
Årets vinst	21 086 304 kr
Summa	276 646 798 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 276 646 798 kr.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning per den 31 december 2015 framgår av följande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Resultaträkningar

BELOPP I TKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	3	516 081	522 406	509 104	516 075
Hyra inhyrda lokaler	3	-178 861	-178 259	-178 677	-178 075
Driftskostnader		-76 311	-84 795	-75 298	-83 897
Underhåll		-23 008	-15 555	-22 407	-15 188
Kundanpassningar		-19 599	-11 798	-19 599	-11 798
Fastighetsskatt		-2 464	-1 708	-2 464	-1 708
Uthyrning och fastighetsadministration	1, 2	-24 515	-24 339	-22 484	-23 069
Driftnetto		191 323	205 952	188 175	202 340
Avskrivningar	4	-71 824	-64 344	-70 567	-63 228
Bruttoresultat		119 499	141 608	117 608	139 112
Centrala administrationskostnader	1, 2	-14 673	-11 879	-14 508	-11 736
Rörelseresultat		104 826	129 729	103 100	127 376
Resultat från andelar i intresseföretag		1 955	1 704	1 955	1 704
Ränteintäkter	5	13	116	972	1 318
Räntekostnader och liknande poster	6	-81 893	-96 738	-81 890	-96 738
Resultat efter finansiella poster		24 901	34 811	24 137	33 660
Bokslutsdispositioner		-	-	2 596	-7 482
Skatt	7	-5 257	-16 714	-5 647	-14 827
Årets vinst		19 644	18 097	21 086	11 351



Balansräkningar

BELOPP I TKR		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	NOT	2015	2014	2015	2014
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	8	2 527 750	2 346 092	2 503 204	2 321 095
Inventarier	9	88 435	32 003	84 719	28 863
Pågående ny- till- och ombyggnader	10	55 841	214 060	55 841	214 060
Summa materiella anläggningstillgångar		2 672 026	2 592 155	2 643 764	2 564 018
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	11	–	–	–	–
Andelar i intresseföretag	12	27 683	27 431	27 683	27 431
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 683	27 431	27 683	27 431
Summa anläggningstillgångar		2 699 709	2 619 586	2 671 447	2 591 449
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Hyses- och kundfordringar		439	4 954	439	4 954
Fordringar hos koncernföretag		31 096	53 269	53 963	80 591
Övriga fordringar		1 184	1 110	829	724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 836	48 268	52 681	48 171
Summa kortfristiga fordringar		85 555	107 601	107 912	134 440
Kassa och bank		147	5 354	147	1 329
Summa omsättningstillgångar		85 702	112 955	108 059	135 769
SUMMA TILLGÅNGAR		2 785 411	2 732 541	2 779 506	2 727 218



BELOPP I TKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
BUNDET EGET KAPITAL	14				
Aktiekapital, 25 000 aktier		25 000	25 000	25 000	25 000
Bundna reserver/Reservfond		5 005	5 005	5 005	5 005
Summa bundet eget kapital		30 005	30 005	30 005	30 005
FRITT EGET KAPITAL					
Fria reserver/Balanserad vinst		264 000	245 903	255 560	244 209
Årets vinst		19 644	18 097	21 086	11 351
Summa fritt eget kapital		283 644	264 000	276 646	255 560
Summa eget kapital		313 649	294 005	306 651	285 565
OBESKATTADE RESERVER		–	–	4 886	7 482
AVSÄTTNINGAR	15	105 514	99 323	103 530	96 936
SKULDER					
LÅNGFRISTIGA SKULDER	16				
Skulder till kreditinstitut		1 425 050	1 447 050	1 425 050	1 447 050
Förlagslån koncernföretag		725 000	725 000	725 000	725 000
Summa långfristiga skulder		2 150 050	2 172 050	2 150 050	2 172 050
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		33 583	30 035	33 438	29 716
Skulder till koncernföretag		137 229	103 117	136 075	101 973
Aktuella skatteskulder		–	1 714	–	1 714
Övriga skulder		13 725	7 815	13 308	7 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	31 661	24 482	31 568	24 361
Summa kortfristiga skulder		216 198	167 163	214 389	165 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 785 411	2 732 541	2 779 506	2 727 218
STÄLLDA SÄKERHETER					
Fastighetsinteckningar		1 613 050	1 635 050	1 613 050	1 635 050
ANSVARSFÖRBINDELSER					
Försäkringsbolaget PRI		212	227	212	227
Bankgaranti		675	675	675	675



Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	24 901	34 811	24 137	33 660
Förändring av pensionsskuld	-768	-338	-768	-338
Avskrivningar	71 824	64 344	70 567	63 228
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	38	-3 238	51	-3 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	95 995	95 579	93 987	93 313
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET				
Förändring av kortfristiga fordringar	22 046	-47 592	26 528	-47 688
Förändring av kortfristiga skulder	49 035	-6 102	49 204	-6 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 076	41 885	169 719	39 004
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i byggnader och mark	-88 457	-170 417	-88 418	-170 417
Investeringar i inventarier och installationer	-63 859	-27 774	-62 516	-26 052
Försäljning av inventarier och installationer	330	322	330	322
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 986	-197 869	-150 604	-196 147
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av långfristiga skulder	-22 000	96 282	-22 000	96 282
Erhållen utdelning	1 703	254	1 703	254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 297	96 536	-20 297	96 536
Årets kassaflöde	-5 207	-59 448	-1 182	-60 607
Likvida medel vid årets början	5 354	64 802	1 329	61 936
Likvida medel vid årets slut	147	5 354	147	1 329



Redovisningsprinciper och noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar.

Värderingsprinciper

Byggnader

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som anläggningstillgångar. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som ökar tillgångens prestanda räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Pågående ny- och ombyggnader

Utgifter för pågående ny- och ombyggnader redovisas i de fall investeringen anses värdehöjande. Utgifterna består av direkt nedlagda kostnader samt i större ny- eller ombyggnadsprojekt aktiveras räntekostnaden till dess att lokalerna i fastigheten tagits i bruk.

Avskrivningsprinciper

Byggnader

Byggnader delas upp i betydande komponenter för det fall komponenterna bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder. Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas beräknade nyttjandeperiod då de återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaders komponenter	
Stomme och grund	100 år
Yttertak	45 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hiss	25 år
El	40 år
Värme, sanitet, ventilation och kyla	40 år
Styr- och övervakning	10 år
Lokalanpassningar	3–10 år
Övrig/restpost	40 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Inventarier och Installationer

För inventarier och installationer sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till större ny- eller ombyggnadsprojekt som tar betydande tid att färdigställa innan de kan tas i bruk inkluderas i anskaffningsvärdet.

Leasing

Alla leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal och redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 BFNAR 2012:1. Säkringsredovisning sker genom ränteswappar. Räntekostnader och ränteintäkter avseende utestående ränteswappar periodiseras över det aktuella derivatinstrumentets löptid. Ränteswapparnas marknadsvärdet påverkar inte resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs i resultaträkningen. Förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi och pensionsskulden redovisas till det belopp som erhålls från Statens tjänstepensionsverk.



Chalmers tekniska högskola AB tryggar utfästelse om pension till arbetstagare eller efterlevande till arbetstagare enligt lagen (1967:531) om tryggnad av pensionsutfästelse m.m. (tryggandelagen).

Chalmers har fram till och med 2010-12-31 tryggt den förmånsbestämda delen av pensionsåtagandet genom att skuldföra i egen balansräkning, samt genom att kreditförsäkra pensionsskulden hos Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt, samt med tjänstepensionsförsäkring i Skandia Liv. Stiftelsen Chalmers tekniska högskola har ett borgensåtagande gentemot Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti ömsesidigt avseende pensionsåtagandet, vilket är en förutsättning för kreditförsäkringen. Vidare lämnar Staten via Riksgälds-kontoret garanti för Chalmers pensionsåtagande avseende pensioner med en begynnelse-tidpunkt före 1994-07-01. Från och med 2011-01-01 tryggas nyintjänandet av pensionsåtaganden enligt pensionsplanen PA 03 genom avgifter till SPV.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Hyres- och kundfordringar

Fordringar har efter individuell värdering tagits upp till belopp varmed de beräknats inflyta.

Intäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyra redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernuppgifter

Chalmersfastigheter AB ägs från 31 augusti 2015 till 100 % av Stiftelsen Chalmers tekniska högskola. Moderföretag för hela koncernen är Stiftelsen Chalmers tekniska högskola org. nr 855100-5799 med säte i Göteborg. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag.

Dotterföretag

Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande.

Intresseföretag

Intresseföretag ingår i koncernföretaget enligt kapitalandelsmetoden. Som intresseföretag räknas de företag i vilka moderföretaget har ett betydande men ej bestämmande inflytande

Försäljning till koncernföretag uppgår till 416 mkr.
Inköp från koncernföretag uppgår till 6,1 mkr.



Not 1 Anställda och personalkostnader

Medeltal anställda och övriga befattningshavare.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Anställda	29	25	27	24
Varav män	50%	44%	50%	44%
VD och andra personer i företagets ledning	6	6	6	6
Varav män	33%	50%	33%	50%
Styrelseledamöter	13	13	10	10
Varav män	60%	46%	50%	40%

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelse	403	455	403	455
VD				
Grundlön	1 450	1 379	1 450	1 379
Övriga förmåner	0	22	0	22
Pensionskostnader	490	436	490	436
Summa VD	1 940	1 837	1 940	1 837

Övriga ledande befattningshavare

Grundlön	3 247	3 450	3 247	3 450
Övriga förmåner	253	331	253	331
Pensionskostnader	960	955	960	955
Summa övriga ledande befattningshavare	4 460	4 736	4 460	4 736
Övriga anställda	11 840	9 934	10 875	9 543
Summa löner och ersättningar	16 940	15 218	15 975	14 827

SOCIALA KOSTNADER

Styrelse, VD	1 129	1 035	1 129	1 035
(varav pensionskostnader)	(490)	(436)	(490)	(436)
Övriga ledande befattningshavare, Övriga anställda	6 505	6 304	6 182	6 147
(varav pensionskostnader)	(1 633)	(1 631)	(1 549)	(1 597)
Summa sociala kostnader	7 634	7 339	7 311	7 182
(varav pensionskostnader)	(2 123)	(2 067)	(2 039)	(2 033)

Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelseledamöter med anställning inom Chalmers-koncernen uppbär ej arvode för styrelseuppdrag i Chalmersfastigheter AB. Dock utgår ersättning för inläsning av styrelse-material inför styrelsemöte. För VD finns pensionsförmåner inom ramen för allmän pensionsplan. VDs anställningsavtal innehåller ett åtagande om avgångsvederlag under 18 månader, med avräkning mot ersättning från annan arbetsgivare. VD har avtalad uppsägningstid på 6 månader.



Not 2 Arvode till revisorer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
ERNST & YOUNG				
Revisionsuppdraget	170	170	150	150
Revisionsnära tjänster	193	152	193	152
Summa	363	322	343	302

Not 3 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasagare; Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende inhyrda lokaler.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Inom ett år	43 393	43 242	43 209	43 058
Mellan ett och fem år	63 801	63 590	63 801	63 590
Senare än fem år	71 667	71 426	71 667	71 426
Summa	178 861	178 258	178 677	178 074

Leasingavtal där företaget är leasgivare; Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende uthyrda lokaler.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Inom ett år	79 981	79 713	79 981	79 713
Mellan ett och fem år	237 067	236 546	232 490	231 969
Senare än fem år	186 615	186 213	186 615	186 213
Summa	503 663	502 472	499 086	497 895

Not 4 Avskrivningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Inventarier och installationer	7 153	5 328	6 386	4 702
Byggnader	63 749	58 083	63 259	57 593
Markanläggningar	922	933	922	933
Summa	71 824	64 344	70 567	63 228

Not 5 Ränteintäkter och liknande poster

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	959	1 202
Ränteintäkter, övriga	13	116	13	116
Summa	13	116	972	1 318



Not 6 Räntekostnader och liknande poster

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader, koncernföretag	43 433	50 932	43 433	50 932
Räntekostnader, övriga	37 472	42 535	37 469	42 535
Finansiella poster	2 023	4 349	2 023	4 349
Räntekostnader, pensioner	156	200	156	200
Aktiverade räntekostnader	-1 191	-1 278	-1 191	-1 278
Summa	81 893	96 738	81 890	96 738

Not 7 Skatt

Den gällande skattesatsen för 2015 uppgår till 22 % och beräknas på redovisat resultat, med tillägg för ej avdragsgilla kostnader och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. På grund av betydande underskottsavdrag som varje år minskar det skattepliktiga resultatet, betalar koncernen ingen skatt. Dock redovisas en icke kassaflödespåverkande uppskjuten skattekostnad, vilken motsvarar skattesatsen 22 %, i enlighet med gällande skattesats av bland annat årets förbrukade underskottsavdrag och skattemässiga överavskrivningar.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	284	–	284	–
Aktuell skatt	1 701	-1 713	1 714	-1 713
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-7 242	-15 001	-7 645	-13 114
Redovisad skattekostnad 22 %	-5 257	-16 714	-5 647	-14 827

Koncernens skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Redovisat resultat före skatt	24 901	34 811	26 733	26 178
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	- 5 478	-7 658	-5 881	-5 759
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	6 695	–	6 695	–
Skatt hänförlig till tidigare år	1 700	–	1 713	–
Ej avdragsgilla kostnader	-8 976	-9 138	-8 975	-9 150
Ej skattepliktiga intäkter	802	82	801	82
Redovisad skatt 22 %	-5 257	-16 714	-5 647	-14 827
Effektiv skatt %	21,1	48,0	21,1	56,6

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

Uppskjutna skattefordringar				
Underskottsavdrag 22 %	284	–	284	–
Uppskjutna skatteskulder				
Skattemässiga överavskrivningar	-95 206	-87 963	-93 222	-85 576
Uppskjutna skatteskulder netto	-94 922	-87 963	-92 938	-85 576



Not 8 Byggnader och mark

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 822 410	2 804 355	2 794 659	2 776 604
Nyanskaffningar	246 676	18 295	246 637	18 295
Försäljningar/ utrangeringar	-537	-240	-537	-240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 068 549	2 822 410	3 040 759	2 794 659
Ingående avskrivningar	-476 318	-417 390	-473 564	-415 126
Försäljningar/ utrangeringar	190	88	190	88
Årets avskrivningar	-64 671	-59 016	-64 181	-58 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-540 799	-476 318	-537 555	-473 564
Utgående bokfört värde	2 527 750	2 346 092	2 503 204	2 321 095
Taxeringsvärde	240 715	165 115	240 715	165 115
Marknadsvärde	3 684 200	3 080 500	3 626 700	3 032 500

Taxeringsvärden

Huvuddelen av koncernens fastigheter är taxerade som specialfastigheter och har därmed inte åsatts några taxeringsvärden.

Fastighetsvärden

Newsec har per årsskiftet värderat bolagets fastighetsbestånd. Den sammanvägda värdebedömningen baseras på marknadsanalys, resultatet av kassaflödesanalys samt utförd avkastningsberäkning. Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgår till 3 684 mkr (3 080 mkr), vilket överstiger bokfört värde med 1 104 mkr (734 mkr). Värdeförändringen 2015 uppgår till 10,6 % (6,1 %). Med stabila kassaflöden är den största risken för värdeförändringar i fastighetsbeståndet hänförligt till marknadens ändrade krav på avkastningsnivåer. Avkastningsnivåerna är lägre än föregående år både på Johanneberg och Lindholmen och uppgår till 5,75–5,9 % (2014; 6,25–6,4 %).



Not 9 Inventarier och installationer

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	104 713	77 568	100 017	74 594
Nyanskaffningar	63 859	27 774	62 516	26 052
Försäljningar/ utrangeringar	-657	-629	-657	-629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 915	104 713	161 876	100 017
Ingående avskrivningar	-72 710	-67 659	-71 154	-66 729
Försäljningar/ utrangeringar	383	277	383	277
Årets avskrivning enligt plan	-7 153	-5 328	-6 386	-4 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 480	-72 710	-77 157	-71 154
Utgående bokfört värde	88 435	32 003	84 719	28 863

Not 10 Pågående ny, till- och ombyggnader

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	214 060	61 938	214 060	61 938
Nyanskaffningar	55 841	214 060	55 841	214 060
Omklassificering	-214 060	-61 938	-214 060	-61 938
Utgående bokfört värde	55 841	214 060	55 841	214 060

Not 11 Andelar i koncernföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Utgående bokfört värde	-	-	-	-

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag/org.nr/säte	Antal andelar	Kapital/röstandel	Bokfört värde
AB Chalmersska Huset, 556547-8996, Göteborg	2 300	100%	0
Utgående bokfört värde			0



Not 12 Andelar i intresseföretag

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	27 431	25 981	27 431	25 981
Uttag/insättning eget kapital	-1 704	-254	-1 704	-254
Årets resultatandel	1 956	1 704	1 956	1 704
Utgående bokfört värde	27 683	27 431	27 683	27 431

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar intresseföretag.

Intresseföretag/org.nr/säte	Antal andelar	Kapital röstandel i %	Bokfört värde
Johanneberg Campusbo AB, 556658-6730, Göteborg	200	20	20
Johanneberg Campusbo KB, 969704-9451, Göteborg	–	19,8	27 663
Utgående bokfört värde			27 683

Johanneberg Campusbo AB:s verksamhet består i att vara komplementär i Johanneberg Campusbo KB. Chalmersfastigheter AB är kommanditdelägare i Johanneberg Campusbo KB. Johanneberg Campusbo KB äger fastigheten Göteborg Johanneberg 31:12. Fastigheten består av en byggnad med 479 studentbostäder. Företaget har blockuthyrty lägenheterna.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Förutbetalda hyreskostnader	44 658	43 529	44 612	43 483
Övriga förutbetalda kostnader	8 178	4 739	8 069	4 688
Summa	52 836	48 268	52 681	48 171



Not 14 Eget kapital

KONCERNEN	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Vid årets ingång	25 000	5 005	264 000	294 005
Årets vinst	–	–	19 644	19 644
Vid årets utgång	25 000	5 005	283 664	313 649

MODERBOLAGET	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	25 000	5 005	255 560	285 565
Årets vinst	–	–	21 086	21 086
Vid årets utgång	25 000	5 005	276 646	306 651

Not 15 Avsättningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Avsättning för pensioner	10 592	11 360	10 592	11 360
Avsättning för uppskjutna skatter	94 922	87 963	92 938	85 576
Summa	105 514	99 323	103 530	96 936

Not 16 Långfristiga skulder

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt: 1–5 år från balansdagen	1 283 050	1 305 050	1 283 050	1 305 050
Förfallotidpunkt: senare än fem år från balansdagen	867 000	867 000	867 000	867 000
Summa	2 150 050	2 172 050	2 150 050	2 172 050

Finansieringen av verksamheten sker genom bankupplåning från Swedbank, SEB och Nordiska Investeringsbanken, förlagslån från Stiftelsen Chalmers tekniska högskola samt checkräkningskredit från Stiftelsen Chalmers tekniska högskola. För att uppnå önskad ränteriskspridning enligt finanspolicens mandat används derivatinstrument i form av ränteswappar.

Finansieringen från koncernföretaget Stiftelsen Chalmers tekniska högskola sker genom förlagslånet om 725 mkr med förfall 2024-12-31 och outnyttjad checkräkningskredit i koncernkonto om 200 mkr.

Bolaget har kreditramavtal med Swedbank om 813 mkr, SEB om 470 mkr och Nordiska Investeringsbanken om 142 mkr, totalt 1 425 mkr.

Innehav av ränteswappar uppgår till 1 075 mkr (775) mkr. Ränteswapparna har ett undervärde på 69,2 mkr (88,5 mkr) per bokslutsdagen vilket speglar att den långa marknadsräntan har stigit under 2015.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Förutbetalda hyresintäkter	11 507	8 019	11 507	8 019
Upplupna sociala avgifter	765	657	751	632
Upplupna semesterlöner	894	767	911	752
Upplupna räntekostnader	4 605	3 945	4 605	3 945
Övriga upplupna och förutbetalda intäkter	13 890	11 094	13 794	11 013
Summa	31 661	24 482	31 568	24 361

Göteborg den 8 februari 2016

Thomas Erséus
Ordförande

Henriette Söderberg

Stefan Bengtsson

Carina Grönberg

Åsa Wilske

Pär Linder

Philip Radtke

Åsa Börjeson

Nina Ryd

Fredrik Sanell

Sven-Erik Adolfsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 februari 2016.

Ernst & Young AB
Hans Gavin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Chalmersfastigheter AB, org.nr 556487-9764

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Chalmersfastigheter AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Chalmersfastigheter AB för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen av bolagets vinst eller förlust.

Vi har uttalat oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 4 februari 2015

Ernst & Young AB


Hans Gavin
Auktoriserad revisor

