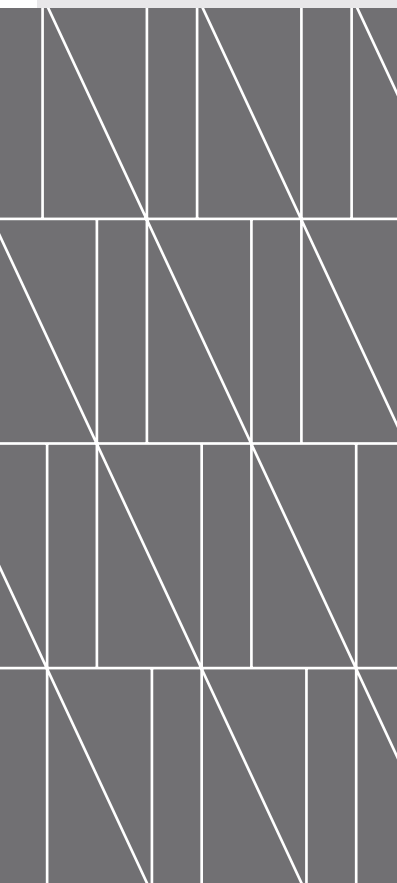


CHALMERS

Årsredovisning 2017



CHALMERSFASTIGHETER

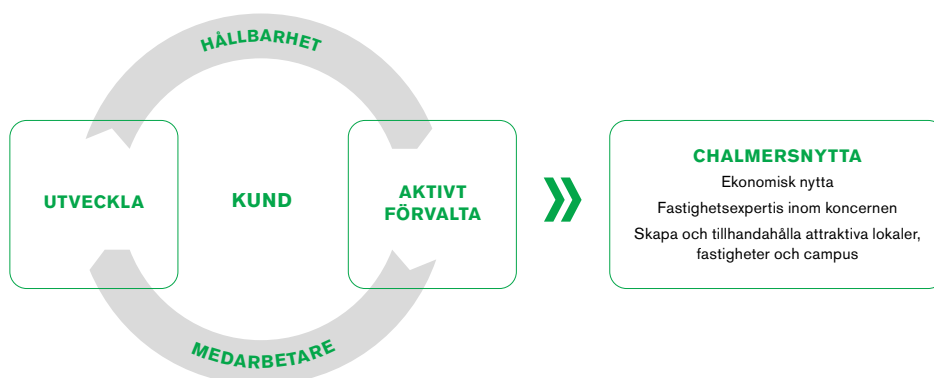
Chalmersfastigheter äger, vårdar och bidrar till utveckling av hållbara och attraktiva campus – tillsammans med och för Chalmers tekniska högskola. Vårt mål är att göra Chalmers Campus till världsledande med så litet avtryck som möjligt i ekologi och ekonomi samtidigt som vi maximerar välbefinnande och sociala värden. Eller ännu enklare – Chalmers Campus ska vara hållbara mötesplatser med internationell attraktionskraft. Följ oss i vårt arbete på chalmersfastigheter.se



Innehåll

Ekonomisk redovisning	5
Förvaltningsberättelse	6
Flerårsöversikt, Vinstdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Eget kapital	15
Redovisningsprinciper och noter	16
Noter	18
Revisionsberättelse	27

CHALMERSFASTIGHETERS VERKSAMHETSVISION



DET HÄR ÄR VÅR VERKSAMHET

Med campusmiljöer i världsklass bidrar Chalmersfastigheter till Chalmers förutsättningar att kunna vara en internationellt ledande teknisk högskola. I förlängningen bidrar Chalmersfastigheter till att Chalmers kan uppnå sin vision och nå sina mål. Chalmers verksamhet är samlad i campusmiljöer på Lindholmen och Johanneberg samt verksamhet vid Onsala Rymdobservatorium på Råö.

Chalmersfastigheter arbetar under visionen »Hållbara campus – med internationell attraktionskraft«. Utifrån visionen utvecklar och förvaltar Chalmersfastigheter campus som stöttar Chalmers mål: utbildning i världsklass, excellent forskning, effektivt nyttiggörande samt utmärkt intern miljö. Chalmersfastigheters vision är den nytta Chalmersfastigheter ska leverera för ägare, kunder och samhället. Verksamheten består i att försörja Chalmers och övriga hyresgäster inom campus med lokaler, mötesplatser och miljöer genom att förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att hyra in fastigheter och lokaler från andra fastighetsägare.

Vidare består verksamheten av att verka för och utveckla studentbostäder på och i närhet av Campus Johanneberg och

Campus Lindholmen samt att till Chalmers tillhandahålla tjänster och nyttigheter knutna till Chalmers strategiska lokalförsörjning.

Vår affärsmodell bygger på två samverkande nyckelaktiviteter; att fastigheterna utvecklas och aktivt förvaltas så att både fastigheter och campusmiljöer är hållbara över tid och håller hög kvalitet. En grundförutsättning i affärsmodellen är hållbarhet, sunda affärer och en hyres- och värdeutveckling som ger en förutsägbar hyressättning för Chalmers och en långsiktig god avkastning till vår ägare.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Chalmersfastigheter AB (organisationsnummer 556487-9764) ägs av Stiftelsen Chalmers tekniska högskola (organisationsnummer 855100-5799).

KONCERNSTRUKTUR

Koncernen består av Chalmersfastigheter AB med dotterbolaget 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

Fredrik Sanell VD, Stiftelsen Chalmers tekniska högskola AB

Stefan Bengtsson Rektor och VD, Chalmers tekniska högskola AB

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

Eddie Dahlberg Senior advisor

Åsa Börjeson SACO Chalmersfastigheter AB

Carl von Rosen Johansson Kårordförande 2016/2017, Chalmers Studentkår

SUPPLEANT

Carl Toller

Kårordförande 2017/2018, Chalmers Studentkår

Ekonomisk redovisning

Styrelsen och Verkställande Direktören för Chalmersfastigheter AB,
med organisationsnummer 556487-9764, får härmed avge årsredovisning
för verksamhetsåret 1 januari till 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under året

Under hösten förvärvades CA-huset, den byggnad i vilket rektor och centraladministrationen huserar, samt stora delar av Chalmersplatsen och Teknologgården från Akademiska Hus. Förvärvet kan på många sätt sammanfatta bolagets verksamhet då den omfattar väsentliga delar såsom lokalutveckling, campusutveckling, samverkan med omgivande aktörer samt strategisk rådgivning över byggnader och mark. Förvärvet hade inte varit möjligt att göra utan god samverkan med Akademiska Hus, den samverkanspart som idag svarar för majoriteten av de lokaler Chalmersfastigheter hyr in för att tillgodose Chalmers lokalbehov. Byggnaden har idag tomställts för att möjliggöra en omfattande ombyggnation, från dagens traditionella cellkontor till en öppen planlösning som ger ökad lokaleffektivitet samt stödjer förändrade arbetssätt. Detta är ett bra exempel på hur vi i nära samarbete med Chalmers tekniska högskola utvecklar befintliga lokaler som stödjer verksamheten i dess utveckling och effektivisering.

Vidare ger förvärvet oss rådgivning över en central plats på Campus Johanneberg där vi i framtiden kan utveckla campusmiljön och Chalmers huvudentré från Chalmersplatsen.

Redan idag pågår arbetet med den södra entrén mellan de nybyggda samt kommande byggnaderna i Johanneberg Science Park, närmare bestämt Sven Hultins plats, en plats som har potential som framtida mötesplats utomhus. För att utforma ett levande hållbart campus har vi engagerat aktörer i närområdet såsom hyresgäster, omkringboende, forskare från Arkitektur, studenter m.fl. för att fånga idéer, synpunkter, behov och önskemål. Målet är att skapa en ny entréplats till Campus Johannebergs södra del, som upplevs som en attraktiv, tilltalande och säker plats.

Ett färdigställt exempel på vårt arbete för att skapa ett grönare och mer tilltalande campus är Vera Sandbergs allé, belägen mellan byggnaderna i Vasaområdet där vi utvecklat en grön plats, i vilken parkeringsplatserna fått

flytta på sig till förmån för vistelse och uteliv. Sittplatser, gräsytor och planteringar mjukar upp och gör platsen mer attraktiv och tillgänglig för studenter, anställda och kringboende.

Lindholmen har med sitt läge – nära vattnet och centralt i Göteborg – en stor attraktionskraft. Området växer för närvarande med nya kontorslokaler, bostäder, restauranger, service och mötesplatser. Chalmersfastigheter har, i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad, tagit fram en plan för hur centrala Lindholmen, där Campus Lindholmen finns, kan växa och utvecklas, dels för att ge plats för Chalmers expansion och behov av studentbostäder, och dels för att möjliggöra för näringslivet runt Lindholmen Science Park att växa och utvecklas. Efter en utvärdering av parallella uppdrag från fyra arkitektkontor valdes ett slutligt förslag, framtaget av Henning Larsen arkitekter, som förfinats och lämnats till staden inför ny detaljplan för området. Förhoppningen är att planen påbörjas av staden 2018 med preliminärt antagande under 2021.

Den av Göteborgs Stad planerade linbanan passerar rakt över Chalmersfastigheters område med en hållplats i direkt anslutning till det parkeringshus som ägs av bolaget vilket i nuläget innebär att parkeringshuset försvinner och därmed ett antal parkeringsplatser som försörjer campus. Dialog pågår med Fastighetskontoret, Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret och Älvstranden Utveckling AB för att identifiera konsekvenser och möjliga lösningar. Att öka kollektivtrafiken är givetvis oerhört positivt för Chalmers och för området i sin helhet, men det är väsentligt att alla konsekvenser hanteras på ett för Chalmersfastigheter och Chalmers tillfredsställande sätt.

Invigningen av Projekt Samhällsbyggnad skedde kort efter höstens terminsstart. Projekt Samhällsbyggnad har pågått under flera års tid inom ramen för vårt uppdrag att arbeta med inhyrda lokaler. Chalmersfastigheter har på Chalmers uppdrag beställt en stor ombyggnad innefattande flera byggnader av Akademiska Hus. Vårt uppdrag omfattar projektledning för att säkerställa att ombyggnationen ombesörjs på ett sätt som uppfyller hyresgästens behov till rätt kvalitet och

kostnad, samt att hantera evakuering och återflyttning av de berörda institutionerna och utbildningsenheterna.

Den första etappen färdigställdes under 2016 och den andra etappen under den gångna sommaren vilket gjorde att inflyttning och invigning kunde ske i nära anslutning till höstens terminsstart. En tredje etapp projekteras för närvarande, omfattande bl. a. nya labbmiljöer, stråk och studenttytor. Målsättningen med hela projektet är, förutom att uppdatera gamla miljöer från 1960-talet och skapa effektiva moderna lokaler, att skapa större möjlighet till samverkan mellan institutioner och studenter inom samhällsbyggnadsområdet.

Campusutveckling

Att våra kunder är nöjda med de miljöer vi skapar och förvaltar är grunden för vårt värdeskapande och för att bibehålla ett högt förtroende för bolaget. Gemensamma mötesplatser för sociala och kreativa möten, funktionella lokaler och rum med tillgång till service, mat och rekreationsområden medverkar till att attrahera forskare och företag till Chalmers. Det är även viktiga krav på de läro- och campusmiljöer som efterfrågas av studenterna som tillbringar många av dygnets timmar på campus. Därför är mötesplatser och campusmiljöernas attraktivitet en av våra viktigaste hållbarhetsfrågor.

Under 2017 genomförda vi kvantitativa kundundersökningar; Nöjd Kund Index (NKI) som riktas till kunder och Campus Index som riktas till studenter.

Resultatet av studentundersökningen blev ett sammantaget Campus Index på 67 på en hundrigradig skala, med starka medelbetyg inom de flesta frågeområden. Betygsmässigt skiljer det sig inte särskilt mycket åt mellan Johanneberg (68) och Lindholmen (66)¹. Målet är ett Campus Index på 80 till år 2022.

I samband med den årliga affärsplaneringen tas hänsyn till resultatet av undersökningarna och prioriterade åtgärder inarbetas i våra fastighetsutvecklingsplaner. För att säkerställa att vi långsiktigt ska kunna skapa och vidmakthålla de attraktiva och hållbara campusmiljöer som krävs för att stödja högskolan behöver den fysiska miljön planeras med god framförhållning. Under året har därför, i samarbete med Chalmers beställarfunktion lokaler, påbörjats arbetet med att ta fram campusplaner för våra campus. Arbetet syftar till att identifiera Chalmers och andra aktörers behov av miljöer och lokaler på 10–20 års sikt, och illustrera de

möjligheter campus ger för att stödja verksamheternas utveckling, mål och visioner.

Kunder och NKI

Våra kunder inkluderar avtalspartners, hyresgäster och alla som brukar och nyttjar fastigheterna, lokalerna och campus. Sammanlagt har Chalmers ca 3 000 anställda samt ca 11 000 studenter som vi tillsammans med andra fastighetsägare på campus tar hand om varje dag. Chalmers är vår största kund och svarar för ca 85 % av vår lokaluthyrning. Våra övriga kunder och hyresgäster är Göteborgs universitet, företag och organisationer som representerar ett brett område av produkter och tjänster och som genom att etablera sig på chalmersområdet bidrar till att skapa förutsättningar för samverkan mellan akademi, näringsliv och stad och till att skapa goda campusmiljöer.

Under 2017 genomfördes, som nämns ovan, en kvantitativ kundundersökning; Nöjd Kund Index (NKI) som riktas till våra kunder.

Resultatet av kundundersökningen blev ett sammantaget NKI på 62, vilket är ett medelbetyg för kundnöjdhet i jämförelse med interna lokalleverantörer och kommersiella fastighetsbolag. Målet är ett Nöjd Kund Index på 75 till år 2022.

Med input från kundundersökningen har vi redan i år påbörjat arbetet med att utveckla kunddialogen och kundrelationerna i syfte att kunna anpassa och utveckla de miljöer som är önskvärda i den omfattning och i den takt som behövs. Vi har även kraftsamlat kring förbättrad leveranskvalitet och uppföljning av kundärenden. Arbetet med dessa frågor fortsätter under 2018 och i samband med den årliga affärsplaneringen tas stor hänsyn till resultatet av undersökningarna och prioriterade åtgärder inarbetas i vår drift-, underhålls- och kundvårdplanering.

Marknadsläge

Verksamhetsåret kännetecknas av ett fortsatt arbete för att möta Chalmers efterfråga av lokaler och behov. Från chalmersnära organisationer och näringslivet finns ett gott intresse av att närvara på campus. Marknadsläget i Göteborg avseende kontor och verksamhetslokaler visar fortfarande en hög efterfrågan. Chalmersfastigheters vakansgrad är ca 0,7 % men förändringar i Chalmers institutions- och verksamhetsstruktur samt Chalmers interna arbete för att öka lokaleffektiviteten kommer att innebära en ökad vakansrisk framförallt på Campus Johanneberg, till stor del i Vasaområdet.

¹ Respondenterna i Onsala är få och ingår i betyget för campus Lindholmen.

Organisation

I januari 2017 tillträdde en ny VD för bolaget. Den under 2016 implementerade processledda organisationen justerades under våren tillbaka till en mer traditionell organisationsmodell. Ambitionen med detta har varit att skapa ett tydligare ledarskap med enklare beslutsvägar. Chalmersfastigheters medarbetare samarbetar över gränser i geografiska och tematiska team med ett stort fokus på Chalmers och Chalmersnära verksamheter. I samband med flytten till nytt kontor i Vasa 1 under våren fick teamen även möjlighet att sitta samlade rent fysiskt i syfte att bidra till förbättrad samverkan och effektivitet inom teamen. Under året har tre vakanter tjänster tillsatts vilket har bidragit till en förbättrad arbetsbelastning på bolagets medarbetare.

Hållbarhet

På Chalmersfastigheter arbetar alla för att skapa hållbara campusmiljöer, genom att samverka med Chalmers och andra aktörer och genom att alla i bolaget – var och en – bidrar och tar ansvar för hållbarhet i den dagliga verksamheten. Bolaget bidrar på detta sätt även till FN:s hållbarhetsmål. Vad Chalmersfastigheter menar med hållbara campus och hur bolaget ska verka för hållbara campusmiljöer konkretiserats i ett hållbarhetsåtagande med fyra övergripande mål: främja välmående, minska klimatpåverkan, öka resurseffektivitet och visa goda exempel. Under 2017 har ett arbete med att integrera hållbarhetsåtagandet i centrala arbets- och affärsprocesser som till exempel användande av LCC-kalkyler vid projekt vilka bedöms kunna ha miljöpåverkan. Bolaget samverkar också i projekt kring framtidens läro- miljöer och tillskapande av inspirerande mötesplatser. Tillsammans kommer dessa och nya aktiviteter även fortsättningsvis ge vårt gemensamma arbete för hållbara campus och en hållbar framtid en skjuts framåt i ett samlat och övergripande Chalmersperspektiv.

I enlighet med ÅRL 6 kap §11 upprättar bolaget en separat hållbarhetsrapport. Rapporten finns på vår hemsida: www.chalmersfastigheter.se

Totalprojekt

För att nå vårt mål 2030 om minskning av fastighetsenergin med 30% (basår 2015) vilket motsvarar en årlig minskning med ca 2% per år eller ca 700 MWh per år planeras för ett genomförande av ungefär två till tre Totalprojekt per år fram till år 2030.

Drift och förvaltning

Under året har vi fortsatt underhållsinventeringen av våra byggnader med syftet att ta fram en långsiktig underhållsplan. Underhållsplanen ska också ta hänsyn till kommande ombyggnationer och omflyttningar för att få en helhetsbild och hållbar underhållsplanering. Vi har fortsatt utveckla rutinerna kring felanmälanprocessen och förebyggande underhåll. Detta innebär att vi har arbetat fram rutiner för att entreprenörer själva kan återrapportera i vårt fastighetssystem och utökat antalet kontrollpunkter i det förebyggande underhållet.

Hyresgäst Anpassningar

Under året har ett flertal anpassningar av lokaler skett för både Chalmers och andra kunder. För att effektivisera processen och avlasta Chalmers Beställarfunktion Lokaler pågår ett arbete med att ta fram ett digitalt »ärendehanteringssystem«, där kunden på ett enkelt sätt skall kunna följa sitt ärende/projekt under hela genomförandetiden.

Om siffrorna 2017

Hyresintäkter

Huvuddelen av Chalmersfastigheters intäkter kommer från Chalmerskoncernen och Göteborgs universitet, under 2017 uppgår andelen till ca. 85% (80%). Utvecklingen av hyresintäkter följer allmän kostnadsutveckling enligt konsumentprisindex (KPI). För 2017 var prisjusteringen 1,2% (0,12%).

Fastighetskostnader

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

Fastighetsbeståndet

Bolagets fastigheter är belägna på Campus Johanneberg och campus Lindholmen i Göteborg. Bolaget svarar även för drift och förvaltning av Campus Råö, vilket ägs av Stiftelsen Chalmers tekniska högskola.

Finansiell ställning

Bolagets synliga soliditet uppgår till 11,0% (11,35%), 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.

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 ränterisk, refinansieringsrisk 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 2017 kvarstod reporäntan på -0,5%. Reporäntan behöver enligt Riksbanken vara kvar på denna nivå tills inflationen tydligt tagit fart. Först i mitten av 2018 väntas räntan börja höjas långsamt. Räntebindningstiden, exklusive lån

från Stiftelsen Chalmers tekniska högskola, uppgår till 2,68 år (3,45 år) vid årsskiftet. Det innebär att ränteändringar successivt får påverkan på resultatet. För att uppnå önskad räntestruktur och förändra samt säkra räntenivåer används ränteswappar och räntecap. 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 marknads ränteförväntningar och företagets förväntade resultatutveckling. Om swappkontrakten kvarstår till slutförfallodag elimineras respektive under-/övertvärde, utan någon resultat effekt i resultaträkningen.

Refinansieringsrisk

Finansieringsavtalen har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,49 år (3,84 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. Under december 2017 har lån om 470 mkr hos SEB refinansierats.

Likviditetsrisk

Chalmersfastigheters likviditetsreserv uppgår till 200 mkr i ett koncernkonto mot Stiftelsen Chalmers tekniska högskola.

Risk- och känslighetsanalys

Chalmersfastigheters verksamhet och ekonomi påverkas av ett flertal faktorer. Chalmersfastigheter har en vakans om ca 0,7%, 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 och räntecap), som skyddar bolaget mot kraftiga uppgångar i räntenivåer.

Flerårsöversikt

BELOPP I MKR

	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	546	547	509	516	507
Årets vinst	3	-14	21	11	40
Balansomslutning	2 834	2 859	2 780	2 727	2 606
Soliditet (%)	11,0	11,3	11,1	10,5	10,5
Investeringar	113,9	59,6	150,9	196,5	70,5
Uthyrningsgrad (%)	99,3	98,9	99,0	99,5	99,2
Avkastning eget kapital (%)	1,1	3,5	6,3	6,2	14,4
Genomsnittlig ränta (%)	3,6	3,6	3,8	4,5	4,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,4	2,5	2,1	2,0	2,1
Finansiering – bank	1 425	1 425	1 425	1 447	1 216
Finansiering – koncernföretag	725	725	725	725	725
Eget fastighetsbestånd (tkvm)	172	168	168	161	161
Inhyrda lokaler (tkvm)	125	138	138	132	132

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	262 850 682 kr
Årets vinst	3 242 554 kr
Summa	266 093 236 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 266 093 236 kr.

Chalmersfastigheter AB:s resultat och ställning per den 31 december 2017 framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

BELOPP I TKR			
	NOT	2017	2016
Hysesintäkter		546 163	547 137
Hyra inhyrda lokaler	3	-189 451	-179 776
Driftskostnader		-74 012	-82 324
Underhåll		-24 693	-20 960
Kundanpassningar		-25 337	-21 018
Fastighetsskatt		-2 747	-2 749
Uthyrning och fastighetsadministration	1, 2	-32 146	-30 332
Driftnetto		197 777	209 978
Avskrivningar	4	-77 058	-75 335
Bruttoresultat		120 719	134 643
Centrala administrationskostnader	1, 2	-13 298	-15 424
Rörelseresultat		107 421	119 219
Resultat från andelar i intresseföretag		3 092	-723
Ränteintäkter	5	931	936
Räntekostnader och liknande poster	6	-75 675	-77 518
Resultat efter finansiella poster		35 769	41 914
Bokslutsdispositioner		-23 156	-33 486
Skatt	7	-9 370	-22 224
Årets vinst		3 243	-13 796

Balansräkning

BELOPP I TKR			
	NOT	2017	2016
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	2 498 231	2 483 286
Inventarier	9	124 094	128 003
Pågående ny-, till- eller ombyggnader	10	35 815	14 517
Summa materiella anläggningstillgångar		2 658 140	2 625 806
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	11	–	–
Andelar i intresseföretag	12	28 097	25 005
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 097	25 005
Summa anläggningstillgångar		2 686 237	2 650 811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		12 761	2 881
Fordringar hos koncernföretag		68 009	139 193
Övriga fordringar		9 879	14 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 095	51 378
Summa kortfristiga fordringar		147 744	207 895
Kassa och bank		58	49
Summa omsättningstillgångar		147 802	207 944
SUMMA TILLGÅNGAR		2 834 039	2 858 755

BELOPP I TKR		2017	2016
	NOT		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital, 25 000 aktier		25 000	25 000
Bundna reserver/Reservfond		5 005	5 005
Summa bundet eget kapital		30 005	30 005
FRITT EGET KAPITAL			
Fria reserver/Balanserad vinst		262 850	276 646
Årets resultat		3 243	-13 796
Summa fritt eget kapital		266 093	262 850
Summa eget kapital		296 098	292 855
OBESKATTADE RESERVER		61 528	38 372
AVSÄTTNINGAR	14	128 722	112 970
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	15		
Skulder till kreditinstitut		1 425 050	1 425 050
Förlagslån koncernföretag		725 000	725 000
Skulder till koncernföretag		–	–
Summa långfristiga skulder		2 150 050	2 150 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		35 206	79 907
Skulder till koncernföretag		112 847	112 219
Aktuella skatteskulder		1 315	9 869
Övriga skulder		21 177	32 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	27 096	30 323
Summa kortfristiga skulder		197 641	264 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 834 039	2 858 755

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	35 769	41 914
Förändring i avsättningar	7 336	1 496
Avskrivningar	77 058	75 335
Resultatandelar intresseföretag	-3 092	723
Betald skatt	-8 330	0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-422	-370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 819	119 098
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Förändring av kortfristiga fordringar	60 151	-99 982
Förändring av kortfristiga skulder	-58 569	36 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 401	55 324
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-106 142	-3 999
Investeringar i inventarier och installationer	-7 775	-55 634
Försäljning av inventarier och installationer	4 525	2 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten	109 392	-57 377
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-	-
Erhållen utdelning	-	1 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	1 955
Årets kassaflöde	9	-98
Likvida medel vid årets början	49	147
Likvida medel vid årets slut	58	49

Eget kapital

BELOPP I TKR

MODERBOLAGET	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	25 000	5 005	262 850	292 855
Årets vinst	–	–	3 243	3 243
Vid årets utgång	25 000	5 005	266 093	296 098

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 åter speglar 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

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 och räntecap periodiseras över det aktuella derivatinstrumentets löptid. Ränteswapparnas marknadsvärden 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 Riksgäldskontoret garanti för Chalmers pensionsåtagande avseende pensioner med en begynnelsepunkt 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.

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.

Koncernuppgifter

Bolaget ägs till 100% av Stiftelsen Chalmers tekniska högskola. Moderföretag för hela koncernen är Stiftelsen Chalmers tekniska högskola org. nr 855100-5799 med säte i Göteborg. Med hänvisning till ÅRL 7kap 2§ upprättar inte Chalmersfastigheter AB någon koncernredovisning.

Not 1 Anställda och personalkostnader

Medeltal anställda och övriga befattningshavare.

	2017	2016
Anställda	33	30
Varav män	52%	53%
VD och andra personer i företagets ledning	6	6
Varav män	50%	41%
Styrelseledamöter	7	8
Varav män	72%	50%

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR		
Styrelse	264	302
VD		
Grundlön	1 306	3 676
Övriga förmåner	71	44
Pensionskostnader	336	613
Summa VD	1 713	4 333

Övriga ledande befattningshavare

Grundlön	3 761	3 431
Övriga förmåner	158	235
Pensionskostnader	1 008	947
Summa övriga ledande befattningshavare	4 927	4 613
Övriga anställda	12 548	11 343
Summa löner och ersättningar	19 452	20 591

SOCIALA KOSTNADER

Styrelse, VD	851	1 960
(varav pensionskostnader)	(418)	(613)
Övriga ledande befattningshavare, Övriga anställda	8 433	9 715
(varav pensionskostnader)	(2 564)	(3 977)
Summa sociala kostnader	9 284	11 675
(varav pensionskostnader)	(2 982)	(4 590)

Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämman beslut. Styrelseledamöter med anställning inom Chalmers-koncernen uppbär ej arvode för styrelseuppdrag i Chalmersfastigheter AB. Dock utgår ersättning för inläsning av styrelsematerial inför styrelsemöte. Pensionsförmåner för verkställande direktör motsvarar en avsättning till ålderspension (utöver allmän pension) motsvarande 30% av bruttolönen. VDs anställningsavtal innehåller ett åtagande om avgångsvederlag under 12 månader, med avräkning mot ersättning från annan arbetsgivare. VD har avtalad uppsägningstid på 6 månader.

Not 2 Arvode till revisorer

	2017	2016
PWC		
Revisionsuppdraget	140	140
Revisionsnära tjänster	180	–
Summa	320	140

Not 3 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare;

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende inhyrda lokaler.

	2017	2016
Inom ett år	198 244	169 539
Mellan ett och fem år	779 324	533 376
Senare än fem år	193 253	494 575
Summa	1 170 821	1 197 490

Leasingavtal där företaget är leasgivare;

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende uthyrda lokaler.

	2017	2016
Inom ett år	548 228	474 683
Mellan ett och fem år	1 494 196	1 191 886
Senare än fem år	241 960	604 763
Summa	2 284 384	2 271 332

Not 4 Avskrivningar

	2017	2016
Inventarier och installationer	11 498	10 248
Byggnader	64 467	64 165
Markanläggningar	1 093	922
Summa	77 058	75 335

Not 5 Ränteintäkter och liknande poster

	2017	2016
Ränteintäkter, koncernföretag	924	929
Ränteintäkter, övriga	7	7
Summa	931	936

Not 6 Räntekostnader och liknande poster

	2017	2016
Räntekostnader, koncernbolag	42 657	42 781
Räntekostnader, övriga	32 960	34 666
Finansiella poster	23	19
Räntekostnader, pensioner	35	52
Summa	75 675	77 518

Not 7 Skatt

Den gällande skattesatsen för 2017 uppgår till 22% och beräknas på redovisat resultat, med tillägg för ej avdragsgilla kostnader och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. En icke kassaflödespåverkande uppskjuten skattekostnad redovisas, av årets skattemässiga överavskrivningar.

	2017	2016
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	–	–
Aktuell skatt	-954	-14 280
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-8 416	-7 944
Redovisad skattekostnad 22%	-9 370	-22 224

Koncernens skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Redovisat resultat före skatt	12 613	8 428
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	- 2 775	-1 854
Skatt hänförlig till tidigare år	2 384	-11 498
Ej avdragsgilla kostnader	-9 980	-8 907
Ej skattepliktiga intäkter	1	35
Redovisad skatt 22%	-9 370	-22 224
Effektiv skatt %	-74	-264

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. De temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder.

Uppskjutna skatteskulder		
Skattemässiga överavskrivningar	-109 298	-100 882
Uppskjutna skatteskulder	-109 298	-100 882

Not 8 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 085 774	3 040 759
Nyanskaffningar	84 844	45 322
Försäljningar/ utrangeringar	-5 500	-307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 165 118	3 085 774
Ingående avskrivningar	-602 488	-537 555
Försäljningar/ utrangeringar	1 161	154
Årets avskrivningar	-65 560	-65 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-666 887	-602 488
Utgående bokfört värde	2 498 231	2 483 286
Taxeringsvärde	266 652	269 197
Marknadsvärde	4 243 700	3 992 900

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 4 244 mkr (3 993 mkr), vilket överstiger bokfört värde med 1 705 mkr (1 472 mkr). Värdeförändringen 2017 uppgår till 6,3% (10,1%). Med stabila kassaflöden är den största risken för värdeförändringar i fastighetsbeståndet hänförligt till marknadens ändrade krav på avkastningsnivåer. Avkastningsnivåerna är i nivå med föregående år både på Lindholmen och Johanneberg och uppgår till 5,1–5,6% (5,2–5,6%).

Not 9 Inventarier och installationer

	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	213 793	161 876
Nyanskaffningar	7 775	55 634
Försäljningar/ uttrangeringar	-396	-3 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 172	213 793
Ingående avskrivningar	-85 790	-77 157
Försäljningar/ uttrangeringar	210	1 615
Årets avskrivning enligt plan	-11 498	-10 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 078	-85 790
Utgående bokfört värde	124 094	128 003

Not 10 Pågående ny, till- och ombyggnader

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	14 517	55 841
Nyanskaffningar	35 815	14 517
Omklassificering	-14 517	-55 841
Utgående bokfört värde	35 815	14 517

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Utgående bokfört värde	0	0

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterbolag/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

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	25 005	27 683
Uttag/insättning eget kapital	–	-1 955
Årets resultatandel	3 092	-723
Utgående bokfört värde	28 097	25 005

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	20,0	20
Johanneberg Campusbo KB, 969704-9451, Göteborg	–	19,8	28 077
Utgående bokfört värde			28 097

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 blockuthyrta lägenheterna.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda hyreskostnader	51 035	46 089
Övriga förutbetalda kostnader	6 060	5 289
Summa	57 095	51 378

Not 14 Avsättningar

	2017	2016
Avsättning för pensioner	12 481	12 088
Avsättning för återställande av lokal	6 943	–
Avsättning för uppskjutna skatter	109 298	100 882
Summa	128 722	112 970

Not 15 Långfristiga skulder

	2017	2016
Förfallotidpunkt: 1–5 år från balansdagen	1 283 050	1 283 050
Förfallotidpunkt: senare än fem år från balansdagen	867 000	867 000
Summa	2 150 050	2 150 050

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 finanspolicyns mandat används derivatinstrument i form av ränteswappar och räntecap.

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 1 025 mkr (975 mkr) mkr. Ränteswapparna har ett undervärde på 46,3 mkr (71,0 mkr) per bokslutsdagen vilket speglar att den långa marknadsräntan har stigit under 2017.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Förutbetalda hyresintäkter	9 517	10 849
Upplupna sociala avgifter	795	771
Upplupna semesterlöner	946	940
Upplupna räntekostnader	3 813	4 235
Upplupna mediakostnader	4 468	5 227
Övriga upplupna och förutbetalda intäkter	7 557	8 301
Summa	27 096	30 323

Not 17 Eventualförpliktelser och Ställda säkerheter

	2017	2016
Eventualförpliktelser		
– Försäkringsbolaget PRI	238	242
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 483 050	1 483 050

Göteborg den 9 februari 2018

Thomas Erséus
Ordförande

Fredrik Sanell
vice ordförande

Stefan Bengtsson

Carl von Rosen

Eddie Dahlberg

Nina Ryd

Åsa Börjeson

Carl Toller

Nicklas Arfvidsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9 februari 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Bror Frid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Chalmersfastigheter AB för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6–26 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Chalmersfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Chalmersfastigheter 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–4. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Chalmersfastigheter AB för år 2017 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Chalmersfastigheter 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

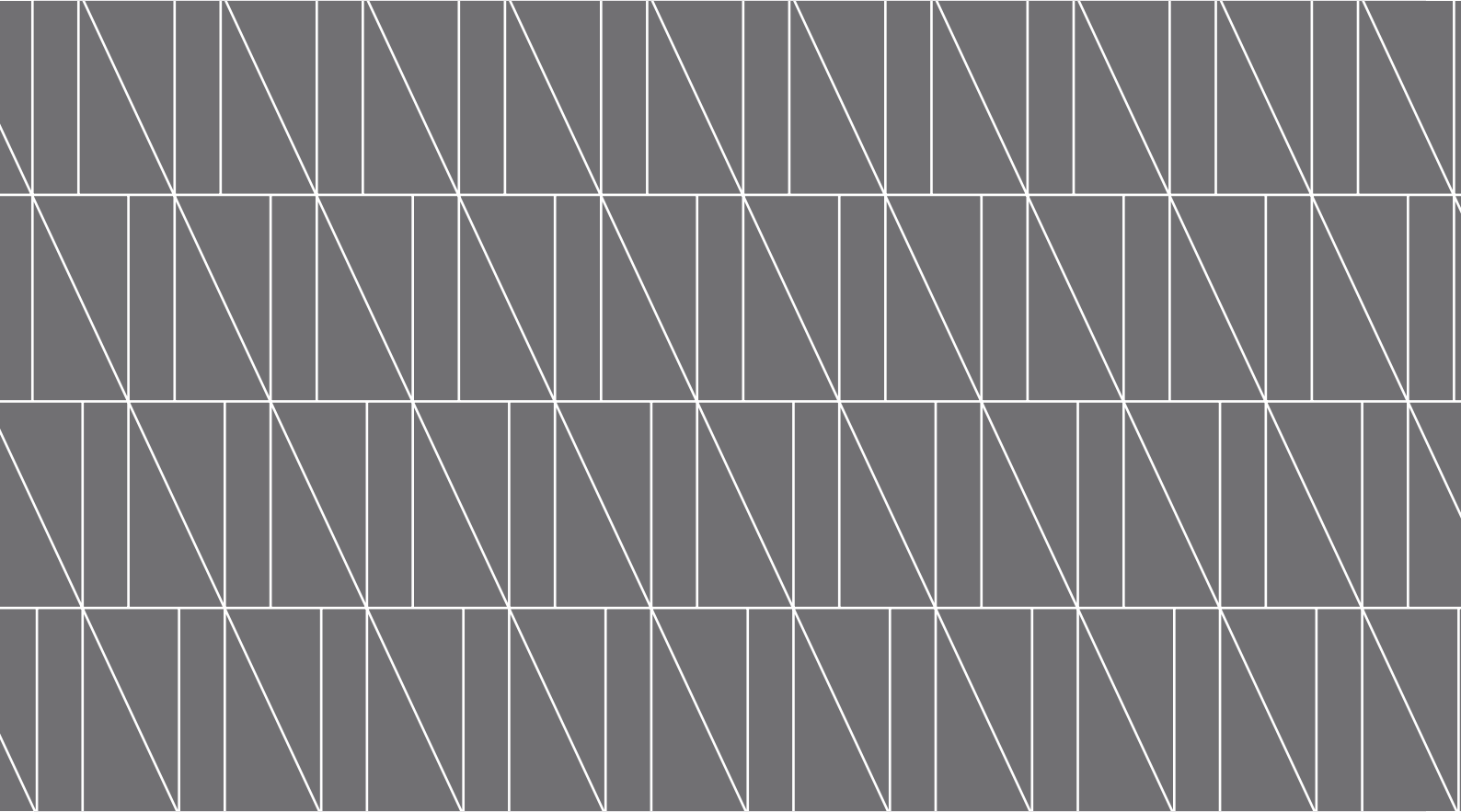
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

chalmersfastigheter.se



CHALMERSFASTIGHETER