



Årsredovisning 2020

AMASTEN

FASTIGHETS AB

Innehåll

Väsentliga händelser	2
VD har ordet	3
Om Amasten	4
Förvaltningsfastigheter	5
Förvärv	8
Värdeskapande förvaltning	10
Projektutveckling	11
Nyckeltal	13
Hållbarhetsredovisning	15
GRI-innehållsindex	30
Amastens aktier	33
Aktieägare	34
Aktuell intjäningsförmåga	35
Legal årsredovisning	36-76
Revisionsberättelse	77
Bolagsstyrningsrapport	79
Styrelse	82
Ledning	83
Definitioner	84
Finansiell kalender	85

Amasten

JANUARI - DECEMBER 2020

HYRES- INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS RESULTAT FASTIGHETER	ÅRETS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	SUBSTANSVÄRDE/ STAMAKTIE
502	265	150	574	9 966	7,88
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

Perioden januari - december 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 502 mkr (398)
- Driftsöverskottet ökade till 265 mkr (192)
- Direktavkastningen uppgick till 3,4 procent (3,9)
- Överskottsgraden uppgick till 52,9 procent (48,3)
- Förvaltningsresultat fastigheter 150 mkr (71)
- Årets resultat ökade till 574 mkr (424)
- Resultat per stamaktie 1,04 kr (1,34)
- Belåningsgraden uppgick till 49,2 procent (50,9)
- Räntetäckningsgraden ökade till 2,9 (2,1)
- Substansvärdet per stamaktie 7,88 kr (6,64)
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas till stamaktieägarna och att utdelning till preferensaktieägarna lämnas med 20 kronor per aktie.

Amasten i korthet

mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	502	398	276	274	246
Driftsöverskott	265	192	137	133	127
Förvaltningsresultat fastigheter	150	71	40	20	39
Periodens resultat	574	424	212	46	132
Verkligt värde fastigheter	9 966	6 431	3 592	3 063	2 539
Fastighetsvärde exklusive pågående nyproduktion	9 194	6 290	3 592	3 063	2 539
Antal lägenheter	6 259	4 666	2 936	2 918	3 174
Uthyrningsbar area, kvm	549 352	404 901	312 108	329 583	301 015
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	93	91	93	93
Överskottsgrad, procent	53	48	49	49	51
Belåningsgrad, procent	49,2	50,9	63,9	65,9	61,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,1	1,6	1,3	2
Avkastning på eget kapital, procent	13,9	19,9	20,1	5,2	16,5
Substansvärde, kr per stamaktie	7,88	6,64	6,25	5,11	4,87
Tillväxt i substansvärde per aktie, procent	18,7	6,2	22,3	5,0	24,2

Definitioner, se sidan 84.

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser

Under de senaste två åren har fastighetsbeståndet ökat i värde med 6 394 mkr, från 3 592 mkr vid ingången av år 2019 till 9 966 mkr vid utgången av år 2020. Under åren har fastigheter köpts för 5 926 mkr och sålts för 1 716 mkr. Nettoförändringen under 2020 uppgick till 3 535 mkr. Den stora ökningen av fastighetsbeståndet är den främsta anledningen till ökning av intäkter, driftsöverskott, räntebärande skulder och räntekostnader vid jämförelse med föregående år. Den genomsnittliga räntan för fastighetslån har minskat från 2,64 procent till 1,51 procent. Antalet aktier har ökat från 175,7 miljoner aktier vid ingången av 2019 till 679,4 miljoner vid utgången av 2020.

Förvärvet av bostadsutvecklingsbolaget SSM Holding AB den 15 december 2020 har påverkat den finansiella ställningen, främst genom förvärvat varulager av projektfastigheter, förvärvad kassa och räntebärande skulder. För ytterligare information hänvisas till förvärvsanalysen i not 29.

Väsentliga händelser under året:

- 2020-01-15 Förvärv av 29,55 procent av aktierna i bostadsutvecklaren SSM Holding AB.
- 2020-04-28 Nyemission av 90 miljoner stamaktier. Emissionen tillförde eget kapital om 648 mkr före emissionskostnader.
- 2020-05-01 Under maj och juni tillträdde en fastighetsportfölj bestående av 22 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1,5 mdkr. Portföljen tillförde 1 259 lägenheter.
- 2020-08-20 Jan-Erik Höjvall meddelar styrelsen att han under 2020 avslutar sin anställning som VD.
- 2020-09-07 Nyemission av ca 68 miljoner stamaktier. Emissionen tillförde eget kapital om 500 mkr före emissionskostnader.
- 2020-10-01 Tillträde av bostadsfastigheter för ett fastighetsvärde om 89 mkr i Eskilstuna.
- 2020-10-14 Offentligt uppköpserbudande lämnas till aktieägare i SSM Holding AB.
- 2020-10-30 Tillträde av fastigheter i Eskilstuna för ett fastighetsvärde om 123 mkr.
- 2020-11-02 Tillträde av fastigheter i Alingsås för 460 mkr.
- 2020-11-16 Mikael Rånes utses till tillförordnad VD.
- 2020-12-08 Erhåller kontroll av 97,5 procent av aktierna i SSM Holding AB.
- 2020-12-16 Förvärv av fastigheter i centrala Eskilstuna för 275 mkr.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- 2021-01-07 SSM Holding AB:s aktie avnoteras från Nasdaq Stockholm.
- 2021-01-08 Riki-huset i Timrå klassificeras enligt Green building.
- 2021-01-18 Amasten påkallar tvångsinlösen av kvarvarande aktier i SSM.
- 2021-01-19 Mikael Rånes utses till VD.
- 2021-01-29 Montering påbörjas av Riki-huset i Knivsta.
- 2021-02-05 Förvärv av fastigheter i Gävle för 110 mkr.
- 2021-03-19 Amasten säljer Brf-projekt i centrala Nacka.
- 2021-04-07 Amasten fastställer nya finansiella mål och riskbegränsningar.

VD har ordet

Rekordresultat om 574 mkr för 2020

Amastens tillväxt fortsätter med inriktning på kvalitativa bostäder i attraktiva tillväxtområden. Under 2019 förändrades bolaget då vi sålde hubb Syd med fastigheter för 1,5 mdkr och förvärvade bostadsfastigheter för 3,7 mdkr. Under 2020 fortsatte tillväxten med nettoförvärv om ca 2,2 mdkr och vi gick ur året med ett fastighetsbestånd om 10 mdkr och ett rekordresultat om 574 mkr.

Utöver tillväxt och rekordresultat var förvärvet av bostadsutvecklaren SSM Holding AB (SSM) årets viktigaste händelse. Genom förvärvet tillförs Amasten byggrätter för 4 900 lägenheter i Storstockholm vilka till stor del kan omvandlas till hyresrättsprojekt för egen förvaltning och många kan bebyggas med vårt unika Riki-koncept. Jag är övertygad om att förvärvet i takt med att byggrättsportföljen förädlas, kommer att bli en god affär för våra aktieägare.

Förvaltningsresultat fastigheter ökade med 110 procent

I Amastens kärnverksamhet, bostadsförvaltning, redovisas ett förvaltningsresultat fastigheter om 150 mkr för helåret, vilket är mer än en fördubbling jämfört med föregående år. Resultatökningen baseras på en välförankrad strategi, engagerade och kompetenta medarbetare samt ett starkt och klokt affärsmannaskap inom företaget.

Under året har Amasten förvärvat fastigheter för 2 200 mkr och investerat 771 mkr i befintliga fastigheter, varav 491 mkr avsåg nyproduktion av bostäder. Av årets förvärv tillträdde 75 procent under andra halvan av 2020. Inom förvaltningen har 327 lägenheter uppgraderats till Amastens premiumkoncept med genomsnittlig hyresökning om 40 procent. Flertalet projekt inom lokalanpassning och energi har slutförts vilket höjer driftsöverskott för kommande år.

Förvärv av bostadsutvecklaren SSM

I oktober lämnades ett uppköpserbjudande på samtliga aktier i SSM och per den 15 december förvärvade Amasten 97,5 procent av SSM. I och med förvärvet stärker Amasten sitt kunnande inom byggnation och projektutveckling vilket kompletterar befintlig organisation väl. Förvärvet betalades genom en apportemission om cirka 48 miljoner stamaktier.

Hållbarhetsarbetet ger resultat

Amastens första Green-Building certifiering har erhållits för det nyproducerade bostadshuset i Timrå.



Fastighetens energiförbrukning understigande nybyggnadskravet med 50 procent. Fastigheten är producerad enligt Riki-konceptet och kompletterad med bergvärme, värmeåtervinning och solpaneler. Genom kombinationen av solpaneler och inköp av 100 procent grön el bidrar fastigheten i drift med noll i koldioxidutsläpp.

Vi har tagit stora kliv framåt i vårt hållbarhetsarbete under 2020. Vi har bland annat gjort ett stort omtag på vår väsentlighetsanalys där vi involverat våra viktigaste intressentgrupper i arbetet. Att få en djupare insikt i vad de förväntar sig av oss har varit en grundförutsättning för att vassa vårt hållbarhetsarbete och ta nästa steg. Väsentlighetsanalysen har i sin tur grundlagt vår hållbarhetsstrategi, där vårt fokus ligger på att fortsätta utveckla trygga och trivsamma bostadsområden samtidigt som vi minskar vår klimatpåverkan. Amasten har också skrivit under Global Compact, FN:s initiativ för hållbart företagande, vilket innebär att vi agerar utifrån de 10 principerna som ingår.

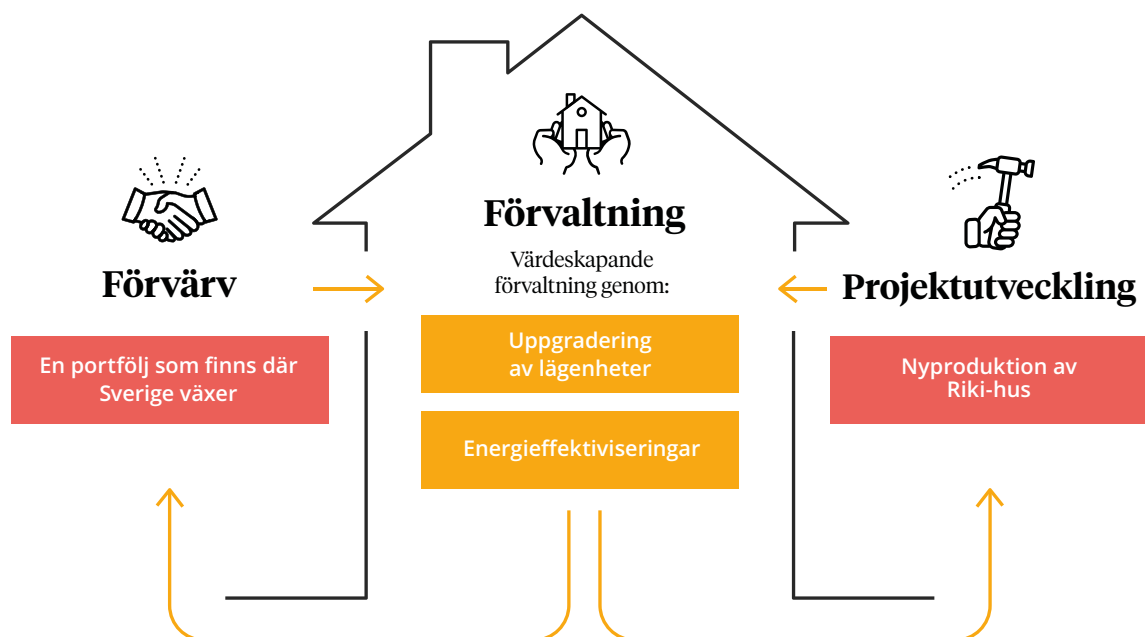
Amastens framtid

Med mål om ökat fastighetsbestånd och fortsatt förbättring av resultatet, ser jag positivt på 2021 då vi har för avsikt att växla upp tempot i vår projektutveckling och nyproduktion av hyresrätter. Vår målsättning är att inom en snar framtid väsentligt öka produktionen av lägenheter för egen förvaltning och etablera bolaget som en samhällsbyggare och nyckelaktör i attraktiva kommuner. Samtidigt ska Amasten fortsätta att växa genom förvärv av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd för att uppgradera fastigheterna för att fortsatt öka totalavkastningen för våra ägare. Välkommen till en spännande framtid.

Mikael Rånes
VD

Om Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger. Fastighetsbeståndet utgörs till över 92 procent av bostäder, resterande ytor avser kontors-, butiks-, industri- och samhällslokaler. Amastens värdeord är Trygghet, Innovation och Affärsmannaskap.



Affärsidé

Amasten förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i tillväxtorter.

Övergripande mål

Amasten ska förvalta och utveckla trygga bostäder för långsiktigt ägande i tillväxtkommuner.

Generella målsättningar och ledstjärnor

- Värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflödet och höjer värdet på fastigheterna.
- Portföljsammansättningen ska vara dynamisk och resultatstyrd.
- Generera en stabil årlig avkastning över konjunkturcykler.
- Erbjud bra hem till fler. Första målet är att, med Riki Bygg, bygga 1 000 lägenheter.
- Skapa ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet tillsammans med kunder och partners.

Finansiella mål*

- Avkastningen på eget kapital ska under en fem-årsperiod i genomsnitt uppgå till 15 procent per år.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden på bankfinansiering ska långsiktigt överstiga 1,5.

Strategi

Amastens strategi är att öka beståndet genom förvärv, värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion. Amasten ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Amasten ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnadseffektiva bostäder till Sveriges tillväxtkommuner.

Geografisk strategi

Amasten ska finnas där Sverige växer.

*Avser finansiella mål till och med den 7 april 2021 då nya finansiella mål och riskbegränsningar fastställdes.

Förvaltningsfastigheter

Vid utgången av 2020 omfattade fastighetsbeståndet 167 fastigheter (157) med en uthyrningsbar area om 549 352 kvadratmeter (404 901). Det sammanlagda värdet uppgick till 9 966 mkr (6 431), varav 772 mkr (141) avsåg pågående nybyggnationer. Fastighetsvärdet exklusive pågående nybyggnation motsvarar 16 736 kronor per kvadratmeter (15 536). Värdet för bostadsfastigheterna uppgick till 8 424 mkr, vilket motsvarar 92 procent av fastighetsbeståndet.

Antalet hyreslägenheter vid årets utgång uppgick till 6 259 lägenheter (4 666), varav 288 lägenheter (230) var vakanta. Justerat för 148 lägenheter vilka tomställts för uppgradering uppgick den reella bostadsvakansgraden till 2,2 procent (1,9). Andelen lägenheter som har uppgraderats eller som är nyproducerade uppgick till 25 procent (23).

Under året har fastigheter förvärvats för 2 231 mkr (3 695) och avyttrats för 34 mkr (1 682). Årets investeringar uppgick till 772 mkr (390), varav 491 mkr (108) avsåg pågående nyproduktion. Värdeförändringen uppgick till 566 mkr (436), vilket motsvarar en tillväxt om 8,8 procent (12,1).

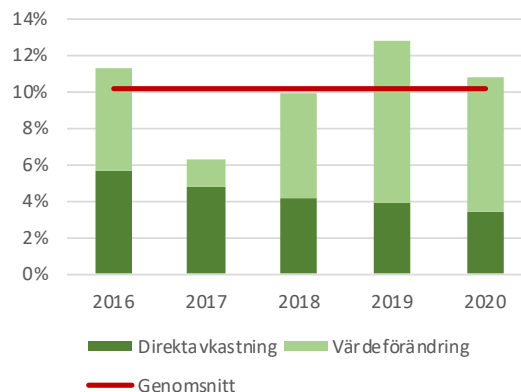
Samtliga förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 december har fastigheterna värderats av NewSec Advice AB.

Årets värdeförändring för förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion uppgick till 540 mkr (436) vilket motsvarar en tillväxt om 8,67 procent. Värdeuppgången beror på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor och på förbättrade kassaflöden. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick till 4,09 procent (4,46) och

Förvaltningsfastigheter, exklusive nyproduktion

mkr	2020
Ingående värde	6 290
Investeringar	281
Förvärv	2 118
Försäljningar	-34
Värdeförändring	539
Utgående värde	9 194
<i>Tillväxt</i>	<i>8,67%</i>
Driftsöverskott, mkr	265
Direktavkastning	3,4%
Totalavkastning, mkr	811
Totalavkastning	10,5%
Area, kvm	549 352
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 736
Antal lägenheter	6 259
Antal renoverade eller nyproducerade	1 570
Andel renoverade eller nyproducerade	25%

Fastigheternas totalavkastning



Fastighetsbeståndet

mkr	Försäljning	Förvärv	Befintliga	Delsumma	Nyproduktion	Totalt
Ingående värde	41	-	6 249	6 290	141	6 431
Investeringar	-	16	265	281	491	772
Förvärv	-	2 121	-3	2 118	113	2 231
Försäljningar	-34	-	-	-34	-	-34
Värdeförändring	-7	128	418	539	27	566
Utgående värde	-	2 265	6 929	9 194	772	9 966

genomsnittlig kalkylränta uppgick till 5,93 procent (6,54). Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostadsfastigheter har under året ökat med 4,1 procent och uppgick till 1 183 kronor per kvadratmeter (1 136).

Stabilt kassaflöde

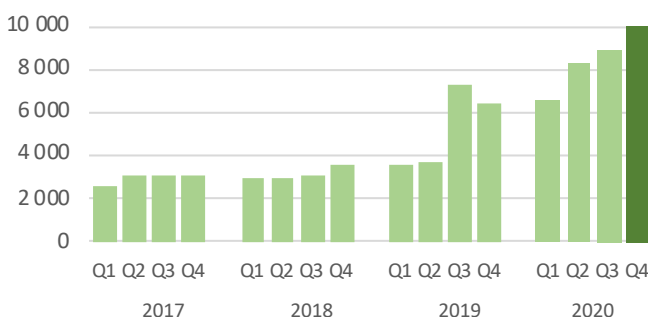
En stor andel bostäder reducerar risken för vakanser och hyresbortfall vilket ger ett stabilt kassaflöde. Vid utgången av december 2020 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 10 243. Bostäder omfattade 5 971 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 470 mkr. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 340 hyreskontrakt med en årshyra om 103 mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick till 4,6 år. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 1,4 procent av förväntade hyresintäkter och största icke statliga eller kommunala hyresgästen svarar för 0,8 procent av intäkterna. Den sammanlagda årshyran för uthyrda parkeringsplatser och förråd uppgick till 15 mkr, fördelat på 3 932 hyresavtal.

Hubbar

Som framgår av kartan på sida 7 är förvaltningsverksamheten indelad i fyra grafiska hubbar: Norr, Mitt, Öst och Väst.

Verkligt värde fastigheter

mkr



Fastighetsvärdet har främst ökat genom förvärv.

Fastighetsvärde jan-dec

exklusive pågående nyproduktion

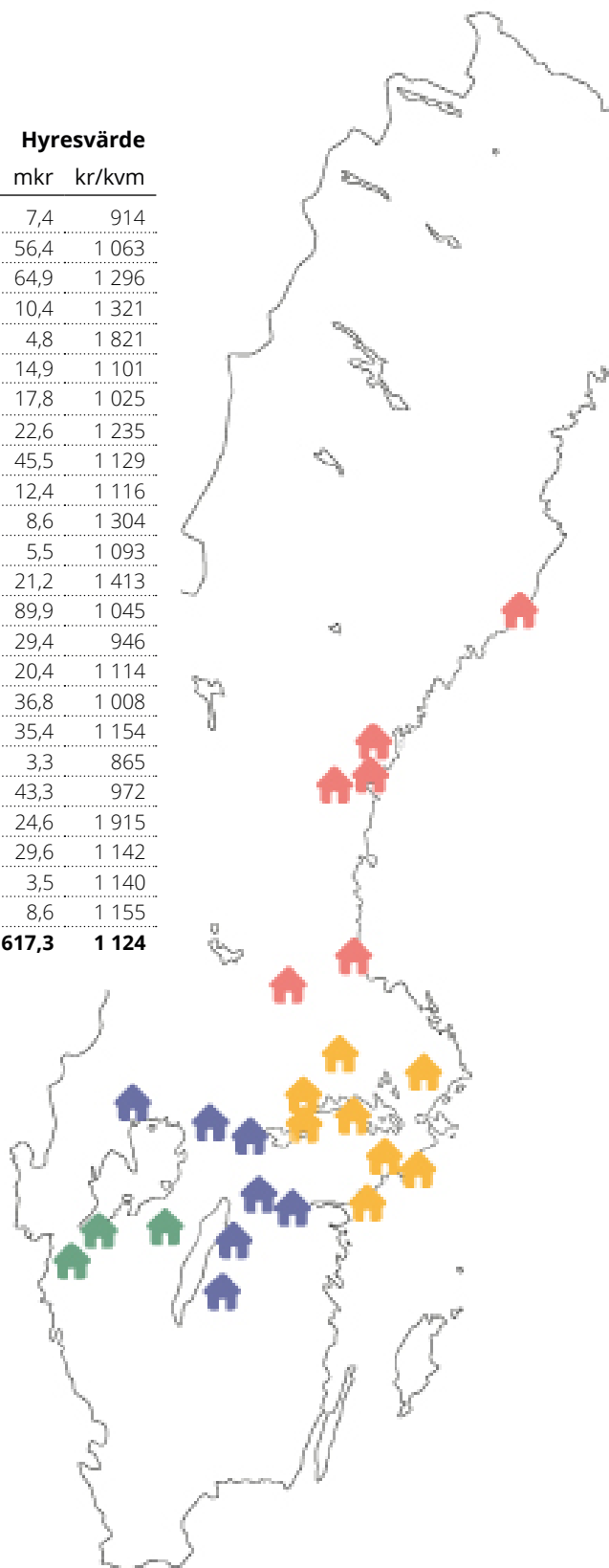
mkr	Norr	Öst	Mitt	Väst
Ingående värde	2 019	2 056	2 133	82
Investeringar	73	76	126	5
Förvärv	-1	240	1 442	437
Försäljningar	-11	-29	-	-
Värdeförändring	198	61	254	33
Utgående värde	2 278	2 404	3 955	557
Tillväxt	9,85%	2,94%	11,86%	40,14%
Driftsöverskott, mkr	70	64	123	8
Direktavkastning, procent	3,2	2,9	4,1	2,6
Totalavkastning, mkr	269	125	376	41
Totalavkastning, procent	12,5	5,6	12,4	12,9
Area, kvm	121 803	127 170	265 516	34 864
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 703	18 902	14 896	15 976
Antal lägenheter	1 495	1 507	2 916	341

Förvaltningsfastigheter

Hubb	Ort	Lgh	Area kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Norr	Falun	0	8 146	79	9 698	7,4	914
Norr	Gävle	744	53 065	839	15 811	56,4	1 063
Norr	Sundsvall	558	50 104	1 109	22 144	64,9	1 296
Norr	Timrå	116	7 866	155	19 704	10,4	1 321
Norr	Umeå	77	2 621	96	36 475	4,8	1 821
Öst	Eskilstuna	181	13 508	242	17 915	14,9	1 101
Öst	Köping	218	17 400	229	13 178	17,8	1 025
Öst	Nyköping	248	18 284	421	23 020	22,6	1 235
Öst	Nynäshamn	513	40 251	719	17 863	45,5	1 129
Öst	Sala	54	11 119	169	15 212	12,4	1 116
Öst	Strängnäs	50	6 628	128	19 374	8,6	1 304
Öst	Södertälje	24	4 992	70	14 022	5,5	1 093
Öst	Upplands Väsby	219	14 988	425	28 356	21,2	1 413
Mitt	Finspång	920	86 048	1 073	12 474	89,9	1 045
Mitt	Karlskoga	149	31 093	279	8 964	29,4	946
Mitt	Karlstad	244	18 295	429	23 455	20,4	1 114
Mitt	Motala	477	36 537	536	14 670	36,8	1 008
Mitt	Norrköping	347	30 699	559	18 196	35,4	1 154
Mitt	Sommen	56	3 805	32	8 436	3,3	865
Mitt	Tranås	461	44 505	535	12 023	43,3	972
Mitt	Örebro	239	12 868	484	37 613	24,6	1 915
Väst	Alingsås	217	25 951	418	16 122	29,6	1 142
Väst	Gråbo	40	3 105	44	14 110	3,5	1 140
Väst	Skövde	107	7 476	123	16 440	8,6	1 155
Summa		6 259	549 352	9 194	16 736	617,3	1 124

Pågående nyproduktion

Norr	Luleå	12
Öst	Sollentuna	276
Öst	Nyköping	193
Öst	Knivsta	193
Öst	Eskilstuna	98
Summa		772
Summa		6 259
		549 352
		9 966



Förvärv

Årets fastighetstransaktioner

Värdet för de under året förvärvade fastigheterna uppgick vid utgången av året till 2 265 mkr, vilket motsvarar 15 366 kronor per kvadratmeter. De förvärvade fastigheterna har på årsbasis genererat en viktad genomsnittlig direktavkastning om 4,7 procent och en på årsbasis viktad genomsnittlig totalavkastning om 16,1 procent.

Årets fastighetsförvärv uppgick till 2 232 mkr, varav 1 444 mkr avsåg förvärv av fastigheter i Karlstad, Tranås, Motala och Skövde. 240 mkr 7 fastigheter i Eskilstuna och 437 mkr avsåg förvärv av 14 fastigheter i Alingsås och 1 i Gråbo. 97 mkr avsåg förvärv av nybyggnadsprojekt i Eskilstuna och 5 mkr avsåg markförvärv i Luleå. Förvärven har tillfört fastighetsportföljen 1 804 lägenheter och 155 167 kvadratmeter i uthyrningsbara area.

Under året har 34 fastigheter med 102 lägenheter i Skinnskatteberg och en kommersiell fastighet i Sundsvall avyttrats. Fastigheterna har sålts för en köpeskillning i nivå med värdet vid början av året. Efter slutreglering av köpeskillningen för fastigheter sålda under föregående år uppgick årets försäljningar sammanlagt till 34 mkr.

Förvärvade förvaltningsfastigheter

Antal lgh	1 699
Uthyrningsbar area, kvm	147 372

Ingående värde, mkr	-
Förvärv	2 121
Investering, mkr	16
Värdeförändring, mkr	128
Utgående värde, mkr	2 265
Värde, kr/kvm	15 366

Genomsnittligt:	
- direktavkastningskrav, %	3,99
- kalkylränta, %	5,91

Intäkter, mkr	61
Kostnader, mkr	-19
Driftsöverskott, mkr	42

Överskottsgrad, %	68,9
Direktavkastning, %	4,7
Totalavkastning, %	16,1



Bild: Tranås

Förvärvade fastigheter

Hubb	Ort	Fastighet	Lgh	Area kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
					mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Öst	Eskilstuna	Fanan 6	45	3 376	42	12 441	2,8	835
Öst	Eskilstuna	Nejonöгат 7	14	990	20	19 699	1,3	1 324
Öst	Eskilstuna	Novellen 14	20	1 420	28	19 668	1,7	1 171
Öst	Eskilstuna	Smärglaren 2	42	3 034	61	20 158	3,6	1 192
Öst	Eskilstuna	Smärglaren 3	18	1 490	29	19 754	1,8	1 207
Öst	Eskilstuna	Smärglaren 4	18	1 528	33	21 581	1,9	1 222
Öst	Eskilstuna	Ödemarken 26	24	1 670	29	17 365	1,8	1 073
Summa			181	13 508	242	17 915	14,9	1 101
Mitt	Karlstad	Letten 1	89	7 074	154	21 771	7,7	1 084
Mitt	Karlstad	Letten 2	91	7 307	156	21 350	7,8	1 072
Mitt	Karlstad	Letten 5	32	1 952	59	30 229	2,4	1 239
Mitt	Karlstad	Letten 6	32	1 963	60	30 623	2,5	1 254
Mitt	Motala	Tellus 1	477	36 537	536	14 670	36,8	1 008
Mitt	Sommen	Rockebro 7:164	56	3 805	32	8 436	3,3	865
Mitt	Tranås	Apollo 1	121	7 510	105	13 981	7,8	1 037
Mitt	Tranås	Diana 1	105	6 353	83	13 049	6,4	1 005
Mitt	Tranås	Kometen 20	109	7 267	95	13 073	7,3	1 011
Mitt	Tranås	Kråkbäret 1	50	4 458	61	13 773	4,6	1 025
Mitt	Tranås	Lyktan 7	0	3 639	50	13 685	4,2	1 161
Mitt	Tranås	Lyktan 9	8	1 942	17	8 548	1,5	790
Mitt	Tranås	Norrmalm 18	20	2 889	25	8 515	2,2	774
Mitt	Tranås	Nötskrikan 12	9	2 055	20	9 732	1,8	893
Mitt	Tranås	Oden 11	4	2 558	20	7 819	2,1	808
Mitt	Tranås	Oden 6	2	1 036	8	8 144	0,7	711
Mitt	Tranås	Sotaren 7	3	272	2	9 007	0,2	850
Mitt	Tranås	Västermalm 21	18	3 425	38	11 095	3,4	982
Mitt	Tranås	Örnen 16	12	1 101	11	9 900	1,0	871
Summa			1 238	103 142	1 532	14 856	103,8	1 006
Väst	Alingsås	Enigheten 13	16	1 130	17	14 999	1,3	1 111
Väst	Alingsås	Enigheten 6	-	-	-	-	-	-
Väst	Alingsås	Enigheten 7	23	2 232	39	17 639	2,5	1 130
Väst	Alingsås	Enigheten 8	12	828	13	16 164	0,9	1 072
Väst	Alingsås	Enigheten 9-11	3	314	5	16 096	0,3	1 084
Väst	Alingsås	Färgaren 11	27	4 538	61	13 371	4,9	1 079
Väst	Alingsås	Gustaf 3	45	4 798	77	16 051	5,6	1 165
Väst	Alingsås	Kämpen 9	7	1 086	15	13 826	1,0	876
Väst	Alingsås	Liljan 4	20	1 662	33	19 726	1,8	1 057
Väst	Alingsås	Pelikan 5	11	3 162	59	18 755	4,4	1 379
Väst	Alingsås	Pärnan 11	4	1 494	24	16 226	2,0	1 347
Väst	Alingsås	Solen 13	28	2 865	46	16 005	3,2	1 104
Väst	Alingsås	Solen 9	8	556	11	19 466	0,6	1 130
Väst	Alingsås	Tjuren 9	13	1 286	18	13 931	1,3	999
Väst	Gråbo	Lekstorp 3:198	40	3 105	44	14 110	3,5	1 140
Väst	Skövde	Skultorp 1:205	23	1 667	28	16 859	1,9	1 134
Summa			280	30 722	490	15 959	35,1	1 142
Summa			1 699	147 372	2 265	15 366	153,7	1 043

Värdeskapande förvaltning

Värdeskapande förvaltning

Värdet för de förvaltningsfastigheter som ägts under hela 2020 uppgick till 6 929 mkr, vilket motsvarar 17 238 kronor per kvadratmeter. Värdeförändringen uppgick till 418 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 6,7 procent. Fastigheterna omfattar 4 556 hyreslägenheter och en uthyrningsbar area om 401 980 kvadratmeter. Fastigheterna har levererat en direktavkastning om 3,6 procent och en totalavkastning om 10,3 procent.

Fastighetsinvestering

Årets investeringar uppgick till 265 mkr, varav 150 mkr avsåg uppgradering lägenheter, 32 mkr avsåg konvertering av lokaler, 40 mkr avsåg hyresgäst Anpassningar av lokaler, 23 mkr avsåg energiinvesteringar och 20 mkr avsåg övriga fastighetsinvesteringar.

Uppgradering lägenheter

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet för avflyttning besiktigas lägenheten, och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och uthyrningsmarknaden tas beslut om uthyrning eller uppgradering.

Är lägenheten endast i behov av mindre åtgärder genomförs en deluppgradering med fokus på hållbarhet och trygghet. Krävs mer omfattande åtgärder genomförs en totaluppgradering. Totaluppgradering innebär att lägenhetens standard efter uppgradering motsvarar standarden för en nyproducerad lägenhet. Uppgraderingen påbörjas omgående när hyresgästen flyttar ut och en ny hyresgäst kontrakteras under renoveringsperioden. Målsättningen är att två månader efter utflytt ska lägenheten vara renoverad och redo för ny hyresgäst. Genom den effektiva processen för uppgradering av lägenheter och nuvarande hyresnivåer ger uppgraderingarna en genomsnittlig avkastning om 6 procent.

Under året har 302 lägenheter totaluppgraderats. Vid utgången av året var 1 337 lägenheter, eller 29 procent, av totalt 6 259 lägenheter, uppgraderade eller nyproducerade. Uppgradering av lägenheter leder både till ökade hyresintäkter och till lägre kostnader för framtida underhåll. Kortsiktigt påverkas hyresintäkter negativt till följd av hyresbortfall under renoveringstiden.

Konvertering och lokalanpassning

Konverteringar av lokaler till lägenheter pågår i hubb Norr, Sundsvall, i ett flertal olika projekt. I hubb Mitt har en före detta matbutik i Finspång totalrenoverats till ett modernt LSS boende och ett projekt där tidigare verksamhetslokaler konverteras till lägenheter har påbörjats. I Finspång har ett kontor konverterats till tre lägenheter. Lokalanpassningar pågår främst i hubb Mitt där två nya tandläkarkliniker skapas, en i centrala Finspång och en i Karlskoga.

Hållbarhet

Årets energiinvesteringar uppgick till 23 mkr. De största projekteten avsåg konvertering från oljeeldning till en kombination av fjärrvärme och bergvärme i Finspång och installation av solceller i Falun och i Timrå.

Övriga fastighetsinvesteringar

Övriga fastighetsinvesteringar avser främst avslutning av projekt där tidigare ägare har valt att totalrenovera hela byggnadskroppar.

Fastigheter förvaltade under hela året

Antal lgh	4 556
Uthyrningsbar area, kvm	401 980
Ingående värde, mkr	6 249
Investering, mkr	265
Förvärv	-3
Värdeförändring, mkr	418
Utgående värde, mkr	6 929
Värde, kr/kvm	17 238
Tillväxt	6,9
Genomsnittligt:	
- direktavkastningskrav, %	4,1
- kalkylränta, %	5,9
Intäkter, mkr	434
Kostnader, mkr	-210
Driftsöverskott, mkr	224
Överskottsgrad, %	51,6
Direktavkastning, %	3,6
Totalavkastning, %	10,3

Projektutveckling

Pågående nyproduktion

Pågående nyproduktion för egen förvaltning omfattar fem projekt med byggnation av 601 lägenheter, varav 326 uppförs enligt Riki-konceptet. Årets investering uppgick till 491 mkr (108) och det sammanlagda värdet uppgick vid utgången av året till 772 mkr (390). Den totala investeringen bedöms till 1 183 mkr och fullt uthyrda beräknas fastigheterna leverera ett driftsöverskott om 55 mkr.

Riki-konceptet

Amastens egenutvecklade Riki-hus är ett kostnadseffektivt flerbostadshus med hög standard som produceras i en modern robotbaserad fabrik under kontrollerade former. Lägenheterna produceras i modulform och färdigställs invändigt till 100 procent innan de skeppas till byggarbetsplatsen. Efter modulmontaget kläs huset med valfritt tak- och fasadmateriäl, för att huset skall kunna få en unik gestaltning och kunna passa in i alla typer av miljöer. Fördelarna med detta sätt att bygga är att tiden halveras i jämförelse med ett traditionellt sätt att bygga, där majoriteten av allt arbete utförs ute på byggarbetsplatsen. Dessutom sker produktionen på ett säkrare sätt och med betydligt mindre materialspill.

Modulerna består av en stålpelarlösning med en unikt framtagen kopplingslösning för ultimät precision och snabbt montage. Stommen kläs med en innovativ och miljövänlig isolering som testats på RISE och som bidrar till att huset blir mycket energieffektivt och har visat sig klara energiprestandan för att kunna erhålla det förhöjda investeringsstödet. Valet av stommaterial grundar sig i att kunna transportera modulerna långa sträckor på ett effektivt och säkert sätt, samtidigt

som Riki-huset går att bygga i ett stort antal våningar. Modulerna är dessutom fukttåliga, då de innehåller liten mängd organiskt material och är väderskyddade under hela modulmontaget.

Idag används 14 procent återvunnet stål i modulerna, detta kommer att öka succesivt till 30 procent återvunnet stål fram till år 2025. Det långsiktiga målet är att kunna använda fossilfritt framställt stål. När det fossilfria stålet finns på marknaden kommer Riki-huset vara ett helt och hållet klimatneutralt hus med lång livslängd, byggt med ett hållfast och fukttåligt stommaterial som använts inom husbyggnation i hundratals år världen över. Samtliga Riki-hus miljöcertifieras med antingen Green building eller Miljöbyggnad silver. Dessutom installeras solceller samt laddstolpar för elbilar framgent i samtliga projekt.

Förvärv av bostadsutvecklaren SSM

Genom förvärvet i december 2020 av SSM Holding AB tillfördes Amastens projektportfölj pågående och planerade projekt för bostadsproduktion motsvarande drygt 4 900 lägenheter i Stockholmsområdet. Under 2021 kommer projekten att utvärderas för att fastställa den mest fördelaktiga upplåtelseformen och ägarformen.

Projektportföljen

Den sammanlagda projektportföljen efter förvärv av SSM omfattar sammanlagt 6 610 lägenheter och av dessa är 1 328 lägenheter under produktion, varav 601 lägenheter för egen förvaltning.



Bild: Riki-husen i Tomtebo, Umeå

Ort	Fastighet	Förvärvade projekt	Ägarandel	Upplåtelseform ¹⁾	Antal lgh	Värde 31 dec 2020	Bedömd investering	Driftsöverskott	Färdigställande
<i>Pågående projekt</i>						mkr	mkr	mkr	
Sollentuna	Sjöstjärnan 2		100%	Hr	107	277	282	12,4	2021 Q1
Knivsta	Gredelby 7:85		100%	Hr	170	193	300	17,0	2021 Q2
Nyköping	Svetsaren 8		100%	Hr	123	192	224	10,2	2021 Q3
Luleå	Sovsacken 2		100%	Hr	49	12	93	4,5	2021 Q4
Eskilstuna	Nystavaren 5-7		100%	Hr	152	98	284	10,9	2022 Q2
Summa för egen förvaltning					601	772	1 183	55,0	
Solna	Slingan 1	SSM	50%	Brf	252				2021 Q1
Stockholm	Timotejen 17	SSM	100%	Brf	188	142			2021 Q3
Täby	Topasen 5	SSM	0%	Hr	178				2021 Q4
Täby	Blåklinten 8	SSM	100%	Brf	109	180			2022 Q1
Summa för försäljning					727	322			
<i>Projekt under utveckling</i>									
Örnsköldsvik	Ålen 1		100%	Hr	76				
Gävle	Östra Säterhöjden Kärran		100%	Hr	158				
Falun	Tegelbruket 4		100%	Hr	128				
Nyköping	Raspen etapp 1		100%	Hr	50				
Gävle	Östra Säterhöjden Trillan		100%	Hr	205				
Nyköping	Raspen etapp 2		100%	Hr	125				
Nyköping	Raspen etapp 3		100%	Hr	125				
Nyköping	Raspen etapp 4		100%	Hr	125				
Sollentuna	Edsberg 10:5-7, m fl	SSM	100%	Hr	188	81			
Stockholm	Åkeshov 1:1	SSM	100%	Hr	77	4			
Täby	Sågtorp 2	SSM	100%	Hr	134	60			
Nacka	Sicklaön 134:26	SSM	50%	Hr	486				
Spånga	Hedvig 7	SSM	100%	Hr	167	62			
Stockholm	Akalla 4:1	SSM	100%	Brf	204	20			
Stockholm	Hägersten 2:6,m fl	SSM	100%	Brf	250	42			
Stockholm	Ritsalen 1	SSM	100%	Hr	150	27			
Stockholm	Mariehamn 1	SSM	100%	Hr	190	41			
Stockholm	Herrgården 1	SSM	50%	Hr	516				
Nacka	Sicklaön 138:4	SSM	50%	Brf	159				
Stockholm	Hammarby Sjöstad	SSM	100%	Brf	150	1			
Summa					3 663	338			
<i>Projekt under utvärdering</i>									
Umeå	Tomtebo gård		100%	Hr	100				
Stockholm	Gulmåran 12	SSM	100%	Hr	237	40			
Stockholm	Ullsunda	SSM	100%	Hr	240				
Stockholm	Västberga 1:1	SSM	50%	Brf	800				
Stockholm	Träkolet 16	SSM	100%	Hr	72	13			
Stockholm	Örjan 23	SSM	100%	Hr	170	17			
Summa					1 619	70			
Totalt					6 610	1 502²⁾			

¹⁾ Projekt förvärvade genom SSM kommer under 2021 att utvärderas för att fastställa den mest fördelaktiga upplåtelseformen och ägarformen.

²⁾ Varav 729 mkr redovisas som varulager i koncernens rapport över finansiell ställning.

Nyckeltal per kvartal

	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4
Fastighetsrelaterade uppgifter									
Hysesintäkter, mkr	149	132	111	109	128	126	70	74	74
Driftsöverskott, mkr	75	83	60	48	54	71	35	32	41
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	40	54	33	23	18	37	9	7	14
Direktavkastning, procent	3,5	4,1	3,4	3,1	3,3	5,5	4,1	3,7	5,1
Värdeförändringar fastighet, mkr	81	435	14	36	21	368	9	38	83
Periodens resultat, mkr	97	401	34	42	40	333	12	39	99
Verkligt värde, fastigheter, mkr	9 966	8 948	8 263	6 574	6 431	7 232	3 626	3 501	3 592
Fastigheter exklusive nyproduktion, mkr	9 194	8 362	7 858	6 357	6 290	7 113	3 607	3 482	3 592
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter ¹⁾	16 736	16 615	15 659	15 944	15 536	14 650	12 630	12 210	11 460
Antal lägenheter	6 259	5 821	5 821	4 555	4 666	5 802	2 946	2 894	2 936
Uthyrningsbar area, kvm	549 352	503 315	501 834	398 714	404 901	485 511	285 622	285 178	312 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	91	93	93	93	93	92	91	91
Överskottsgrad, procent	50	63	54	44	43	56	50	43	55

Finansiella uppgifter

Avkastning på eget kapital, procent	8,1	44,1	4,0	5,6	5,7	80,7	3,8	13,5	41,3
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-9	60	99	28	-122	159	-5	-24	46
Belåningsgrad, procent	49,2	45,6	52,8	51,8	50,9	57,4	59,0	62,7	63,9
Medelränta, procent	2,2	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	2,0	2,8	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	4,1	3,0	2,7	1,8	3,3	1,7	1,7	1,9
Soliditet, procent	42,8	46,4	42,5	43,9	44,5	37,1	36,0	32,1	30,2

Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie

Förvaltningsresultat fastigheter ²⁾	0,06	0,09	0,06	0,04	0,03	0,09	0,02	0,02	0,06
Periodens resultat ²⁾	0,15	0,70	0,06	0,08	0,08	0,87	0,04	0,20	0,56
Eget kapital	7,38	7,24	6,52	6,36	6,27	6,11	5,52	5,85	5,54
Substansvärde	7,88	7,72	6,90	6,77	6,64	6,56	6,03	6,44	6,25
Tillväxt i substansvärde, procent	18,7	17,7	14,4	5,0	6,2	12,5	6,2	19,7	22,3

¹⁾ Exklusive nyproduktion

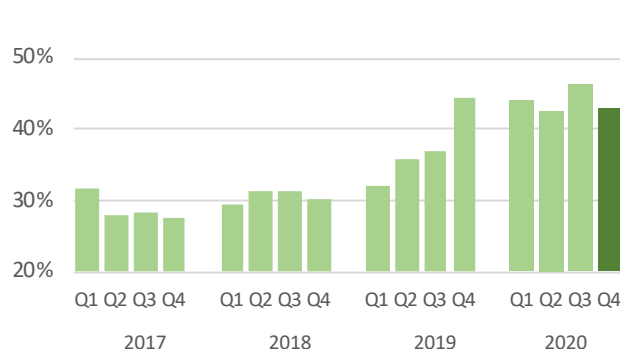
²⁾ Baserat på genomsnittligt antal stamaktier under perioden

Se definitioner på sidan 84

Substansvärde per stamaktie



Soliditet



Nyckeltal per år

Fastighetsrelaterade uppgifter	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter, mkr	502	398	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mkr	265	192	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	150	71	40	20	39	26	3
Direktavkastning, procent	3,4	3,9	4,1	4,8	5,6	4,9	4,8
Värdeförändring fastigheter, mkr	566	436	193	41	129	59	47
Årets resultat, mkr	574	424	212	46	132	66	39
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 966	6 431	3 592	3 063	2 539	1 973	1 285
Fastigheter exklusive nyproduktion, mkr	9 194	6 290	3 592	3 063	2 539	1 973	1 285
Verkligt värde, kronor per kvm ¹⁾	16 736	15 536	11 460	9 292	8 435	7 833	6 910
Antal lägenheter	6 259	4 666	2 936	2 918	3 174	2 492	1 859
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	93	91	93	93	91	92
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	178	7	66	31	20	6	6
Överskottsgrad, procent	53	48	49	49	51	47	44

Finansiella uppgifter

Avkastning på eget kapital, procent	13,9	19,9	20,1	5,2	16,5	10,4	12,4
Uthyrningsbar area, kvm	549 352	404 901	312 108	329 583	301 015	251 924	186 036
Belåningsgrad, procent	49,2	50,9	63,9	65,9	61,9	57,7	54,1
Medelränta, procent	2,2	1,7	2,6	2,8	3,0	2,5	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,1	1,6	1,3	2,0	2,1	1,2
Soliditet, procent	42,8	44,5	30,2	27,5	31,0	36,6	38,9

Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie

Förvaltningsresultat fastigheter ²⁾	0,25	0,18	0,15	0,02	0,16	0,09	-0,01
Årets resultat ²⁾	1,04	1,34	1,23	0,20	0,78	0,44	0,35
Eget kapital	7,38	6,27	5,70	4,59	4,39	3,67	3,35
Substansvärde	7,88	6,64	6,25	5,11	4,87	3,92	3,51
Tillväxt i substansvärde, procent	18,7	6,2	22,3	5,0	24,2	11,8	-

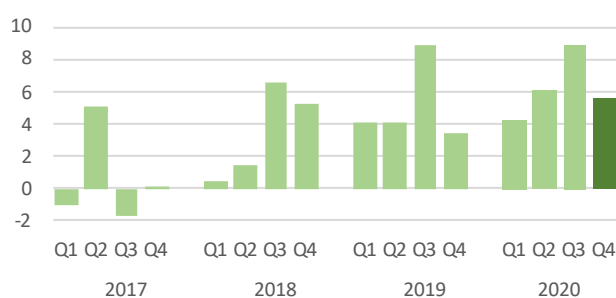
¹⁾ Exklusive nyproduktion

²⁾ Baserat på genomsnittligt antal stamaktier under perioden

Se definitioner på sidan 84

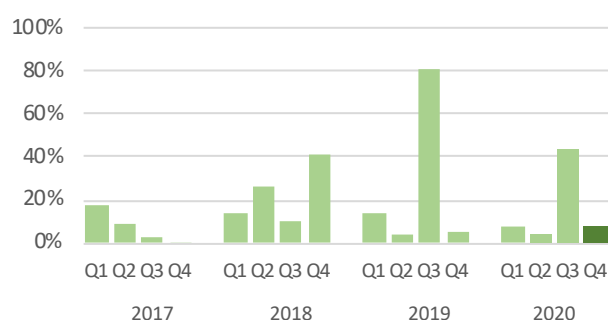
Förvaltningsresultat fastigheter

öre/aktie



Hysesintäkterna har främst ökat genom hyreshöjningar i samband med uppgradering av lägenheter jämfört med tredje kvartalet.

Avkastning eget kapital



Avkastningen på eget kapital för kvartalet minskar jämfört med kvartal tre, till följd av lägre värdeförändring för förvaltningsfastigheter.

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

.....



Hållbart byggande

.....

FÖR SAMHÄLLE OCH MILJÖ

Redovisningsprinciper

Årets hållbarhetsredovisning avser kalenderåret 2020 och omfattar Amasten Fastighet AB och de dotterbolag som ingår i koncernen. Under slutet av kalenderåret förvärvades fastighetsbolaget SSM Bygg & Fastighets AB. SSM har integrerats i redovisningen med avseende på nyckeltalen för personal och utsläpp i scope 1 och 2.

Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative Standards, tillämpningsnivå core. Denna redovisning är den första som Amasten upprättar enligt GRI:s riktlinjer. Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad utifrån GRI Standards, men Amastens bedömning är att hållbarhetsredovisningen lever upp till kraven i GRI Standards, nivå core.

Amastens väsentlighetsanalys

Vi vill genom ett ansvarfullt företagande skapa ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbara lösningar i nära dialog med våra intressenter. Vi har ett uttalat fokus att hela tiden vara nära våra intressenter för att verka proaktivt och därigenom skapa sunda affärer. Under våren 2020 genomförde vi en omfattande uppdatering av vår väsentlighetsanalys med hjälp av extern part. Målet med väsentlighetsanalysen var att identifiera och prioritera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för Amasten baserat på vår ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan samt den betydelse frågorna har för våra intressenter. Metoden baserades på kraven i Global Reporting Initiative. Resultatet av årets väsentlighetsanalys har validerats av Amastens ledningsgrupp och styrelse. Målet är att årligen utvärdera väsentlighetsanalysen för att löpande fånga upp förändringar som är väsentliga för Amastens hållbarhetsarbete framgent.



Amasten är signatär av FN:s Global Compact och denna redovisning är också den Communication on progress (COP) som vi som signatär upprättar för att redogöra för hur vi på Amasten arbetar med initiativets tio principer inom områdena miljö, antikorruption, arbetsrättsliga frågor och mänskliga rättigheter.

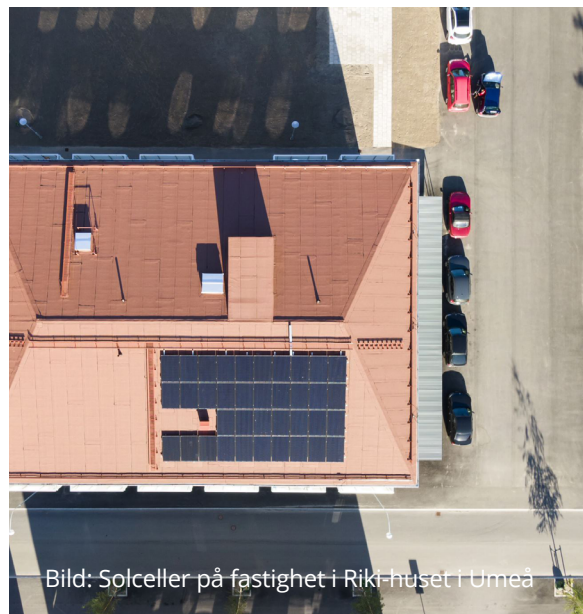


Bild: Solceller på fastighet i Rikt-huset i Umeå



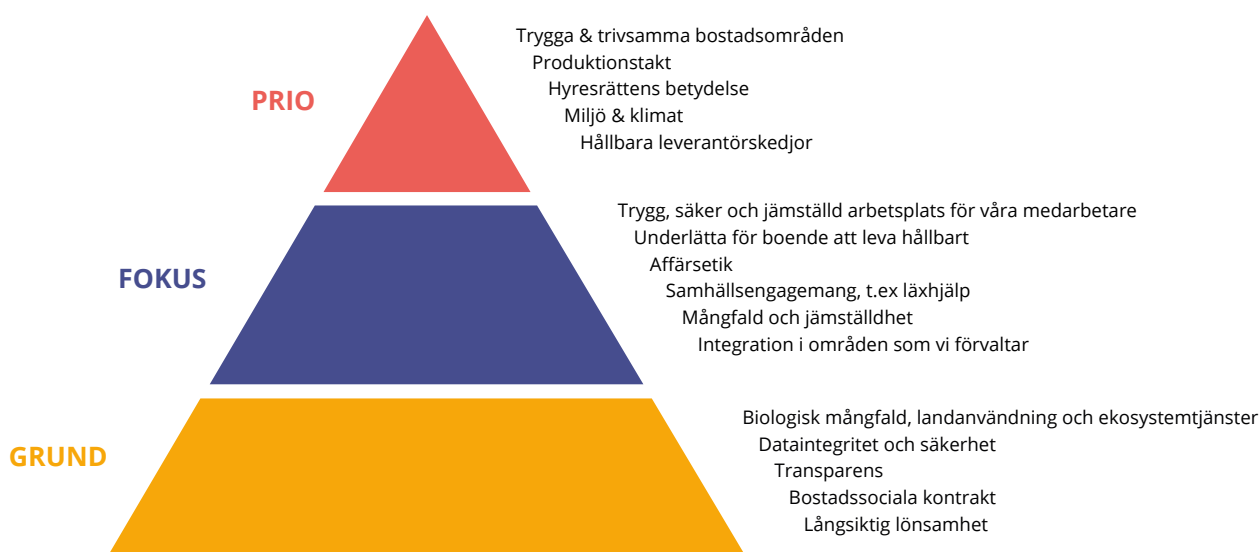
Globala målen (Agenda 2030)

En kartläggning har gjorts för att identifiera vilka mål, och delmål, som kopplar till områdena: *Trygga och trivsamma bostadsområden, Hyresrättens betydelse, Produktionstakt, Hållbara leverantörskedjor samt Miljö och klimat.*

Väsentliga frågor

Tidigare hade Amasten elva väsentliga hållbarhetsfrågor. För att kunna arbeta mer fokuserat med de områden där vi har störst påverkan har vi bantat ner frågorna till fem fokusområden. Den största skillnaden mot föregående år är att de ekonomiska hållbarhetsfrågorna "Långsiktig lönsamhet" och "Finansiering" är flyttade till område Grund. Frågorna är fortfarande väldigt viktiga för Amasten men vi anser inte att de är en av Amastens viktigaste hållbarhetsfrågor, vi ser snarare att de är grundförutsättningar för att driva bolaget och arbeta vidare med att utveckla Amastens hållbarhetsarbete. De fyra miljörelaterade

hållbarhetsfrågorna från förra väsentlighetsanalysen har bakats ihop till ett fokusområde för miljömässig påverkan – Miljö och klimat. I pyramiden nedan redovisar vi vilka frågor som analyserades under arbetet med väsentlighetsanalysen och hur de prioriterades. Förutom att bedöma Amastens negativa och positiva påverkan på sin omvärld genom hållbarhetsfrågorna har också Amastens intressenters prioriteringar varit en viktig del av väsentlighetsanalysen. Vilka intressenter som varit en del av väsentlighetsanalysen, hur arbetet genomfördes och vad intressenterna prioriterade framgår nedan.



Dialogen med våra viktigaste intressenter

Som en del av den uppdaterade väsentlighetsanalysen genomförde vi en fördjupad dialog med våra intressenter för att se vilka hållbarhetsfrågor de tycker är viktigast att vi prioriterar. Intressentdialogen genomfördes genom telefonintervjuer och webbenkät. Under dialogen fick intressenterna ranka tjugo

hållbarhetsfrågor utifrån vilka som de anser är viktigast att Amasten arbetar med. Sammanfattningsvis anser intressenterna att Amastens arbete med trygga och trivsamma bostadsområden är den viktigaste hållbarhetsfrågan. Andra hållbarhetsfrågor som prioriterades högt av intressenterna var "Allas rätt till bostad" och "Miljö och klimat".

Vad tycker intressenterna är viktigast?

Hyresgäster

Trygga och trivsamma bostadsområden
Hyresrättens betydelse
Trygg, säker och jämställd arbetsplats för våra medarbetare

Medarbetare

Trygga och trivsamma bostadsområden
Trygg, säker och jämställd arbetsplats för våra medarbetare
Hyresrättens betydelse

Kommun

Hyresrättens betydelse
Miljö och klimat
Produktionstakt

Styrelse

Hyresrättens betydelse
Miljö och klimat
Produktionstakt

Ägare

Miljö och klimat
Långsiktig lönsamhet

Leverantörer

Trygga och trivsamma bostadsområden
Affärsetik
Trygg, säker och jämställd arbetsplats för våra medarbetare

Långgivare

Respondenterna ville inte rangordna hållbarhetsfrågorna utan anser att alla frågor bör ses som lika viktiga.

Samarbetspartner

Att Amasten har ett högt samhällsengagemang genom till exempel läxhjälp eller sommarjobb
Trygga och trivsamma bostadsområden
Hyresrättens betydelse

Hållbarhet genom digitalisering

Magnus Jägre tillträdde som IT- och hållbarhetschef i januari 2018. Här berättar han om Amastens hållbarhetsarbete, vad som skett historiskt, aktuella projekt och hur han ser på framtiden.

Du har en teknisk bakgrund som IT-ansvarig. På vilket sätt kan du använda dig av den erfarenheten i din roll som IT-och hållbarhetschef?

– Jag och mitt team kan använda den kunskapen vi har till att bygga smarta digitala lösningar, som bland annat leder till energiminskning i förvaltningen av våra hus och effektiviserar uthyrningsprocessen samt ger våra hyresgäster bättre digitala tjänster. Många av våra fastigheter vi äger idag och planerar att förvärva är idag manuellt styrda. Vår målsättning är att koppla upp samtliga av våra fastigheter för att kunna implementera den smarta styrningen för att minska vårt klimatavtryck.

Hur har Amastens hållbarhetsarbete sett ut historiskt?

– Amasten jobbade med att minska energiförbrukningen men det fanns ingen strukturerad uppföljning. Det fanns bara mål kopplat till energiminskningen och det fanns inget direkt arbete med social hållbarhet. Det är roligt att titta tillbaka för vi har verkligen gjort otroligt mycket sedan dess och utvecklat vår hållbarhetsstrategi till något jag är stolt över. Utvecklingen har skett genom hela livscykeln, från att ställa högre krav på våra leverantörer till att vi har implementerat program för att kunna hyra ut fler lägenheter till de mest behövande. Förr anmälde en potentiell hyresgäst sitt intresse genom att ringa in till oss. Idag har vi ett digitaliserat uthyrningssystem som effektiviserat processen och gjort att fler lägenheter kommer ut på marknaden snabbare. I praktiken kan blivande hyresgäst både söka, besöka lägenheten via 3D-visning och även teckna sitt hyreskontrakt digitalt.

Hur arbetar Amasten med Agenda 2030?

– Vi började arbetet med att kartlägga vår verksamhet mot de globala målen redan när vi tog fram hållbarhetsredovisningen för 2018. Sedan dess har kartläggningen utvecklats till att analysera Amastens bidrag ner till delmålen. Kartläggningen har varit ett bra verktyg för att driva hållbarhetsarbetet framåt, och det har skapat engagemang för hållbarhetsfrågorna hos våra medarbetare.



Ett ambitiöst hållbarhetsarbete gagnar planeten. Kan det även ha positiv effekt för Amasten som företag?

– Absolut! Ett hållbart företag skapar engagemang hos medarbetarna som därmed utvecklas i sina roller och på så sätt bidrar till nöjdare kunder. Nöjda kunder leder i sin tur till bra avkastning och nöjda investerare och banker som i slutändan skapar möjligheter till expansion av bolaget. Fokuset för hållbarhetsfrågorna har ökat enormt de senaste åren och det har blivit allt viktigare för oss att ha en hållbar profil av flera olika anledningar. Inte minst för att det krävs av oss från våra investerare. Att deras engagemang i frågorna har ökat ser vi jättespositivt på och välkomnar med öppna armar.

Vilka är enligt dig de största hållbarhetsutmaningarna för fastighetsbranschen de närmaste tio åren, och hur ska Amasten tackla dem?

– En utmaning är definitivt att bygga fler bostäder och därmed minska bostadsbristen. En annan stor utmaning är koldioxidutsläppen. För oss är den största utmaningen att lyckas minska koldioxidutsläppen i samband med förvaltningen av våra fastigheter. Vi kan såklart påverka en del själva, men för att nå hela vägen fram är vi beroende av insatser från andra aktörer som till exempel fjärrvärmeleverantörerna.

Uppföljningsstabell

Fokus-områden	Målsättning (2019 års resultat)	Styrning	Uppföljning	Ansvar	Frågans påverkan
Trygga och trivsamma bostadsområden	Målsättning: 100 % av befintligt bestånd skall omfattas av säkerhetsdörrar som trygghetsskapande åtgärd. Resultat: 35 % (30 %)	Uppförandekod, hållbarhetspolicy.	Analys av rapporterade trygghetsärenden, uppdatering av väsentlighetsanalys.	Verksamhetsområde Förvaltning av fastigheter har övergripande ansvar för styrning, uppföljning och rapportering.	Social hållbarhet.
	Målsättning: 100 % av befintligt bestånd skall omfattas av passagesystem som trygghetsskapande åtgärd. Resultat: 52 % (48 %)	Uppförandekod, hållbarhetspolicy.	Analys av rapporterade trygghetsärenden, uppdatering av väsentlighetsanalys.	Verksamhetsområde Förvaltning av fastigheter har övergripande ansvar för styrning, uppföljning och rapportering.	Social hållbarhet.
Hållbara leverantörskedjor	Målsättning: 100 % av Amastens aktiva leverantörer skall acceptera Amastens uppförandekod gäller aktiva leverantörer. Resultat: 27 % (25 %)	Uppförandekod, hållbarhetspolicy, attestregler, extern revision av leverantörer.	Kontroll av antal leverantörer som accepterat uppförandekod, vis-selblåsarfunktion.	Områdesansvariga kontrollerar sina leverantörer.	Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.
	Målsättning: utskick av uppförandekod till aktiva leverantörer för påskrift 2 gånger årligen. Resultat: 100 % (100 %)	Uppförandekod, hållbarhetspolicy, vis-selblåsarfunktion.	Utskick till aktuella leverantörer, kontroll av antal 2 ggr per år.	Ekonomiavdelning ansvarig för leverantörsreskontra.	Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.
Hyresrätterns betydelse	Målsättning: långsiktig förvaltning, mer än 90 % av bolagets fastighetsportfölj skall utgöra bostädsfastigheter. Resultat: 92 % (90 %)	Bolagets affärsplan.	Affärsplanuppföljning, kvartalsrapport och årsredovisning.	Verksamhetsområde Förvaltning av fastigheter har övergripande ansvar för styrning, uppföljning och rapportering. Operativt ansvarsarbete är integrerat i verksamhet.	Social och ekonomisk hållbarhet.
	Målsättning: 100 % av lägenhetsrenoveringarna skall ske efter att hyresgästen flyttat ut. Resultat: 100 % (100 %)	Bolagets affärsplan.	Affärsplanuppföljning, kvartalsrapport och årsredovisning	Verksamhetsområde Förvaltning av fastigheter har övergripande ansvar för styrning, uppföljning och rapportering.	Social och ekonomisk hållbarhet.
Produktionstakt	Målsättning: produktionsstarta 1 000 hyresrätter årligen. Resultat: 420 st. (47)	Bolagets affärsplan.	Affärsplanuppföljning, kvartalsrapport och årsredovisning.	Projektutvecklingsavdelning och dotterbolaget Riki bygg.	Social och ekonomisk hållbarhet.
Miljö och klimat	Målsättning: minska mängden inköpt energi med 4 % årligen, normalårskorrigerat. Resultat: -6,8 % (-5,0 %)	Hållbarhetspolicy, energipolicy, affärsplan.	Kvartalsrapportering, rapportering årsredovisning.	Förvaltning och hållbarhetsavdelning.	Miljömässig hållbarhet.
	Målsättning: köpa koldioxidfri elektricitet till 100 %. Resultat: 100 % (100 %)	Energipolicy.	Kvartalsrapportering, rapportering årsredovisning.	Förvaltning och hållbarhetsavdelning.	Miljömässig hållbarhet.
	Målsättning: minskning av koldioxidutsläppen relaterat till bolagets fastighetsförvaltning med 5 % årligen normalårskorrigerat. Resultat: -11 % (-4 %)	Energipolicy, affärsplan.	Kvartalsrapportering, rapportering årsredovisning.	Förvaltning och hållbarhetsavdelning.	Miljömässig hållbarhet.

Stora leverantörsavtal möjliggör uppföljningar



Att våra leverantörer, och deras underleverantörer, efterlever vår uppförandekod är centralt. När vi tecknar avtal med en ny leverantör ingår uppförandekoden som en del av avtalshandlingarna. Vi arbetar också för att befintliga leverantörer där uppförandekoden saknas i avtalet ska skriva under denna. Under 2020 har vi ökat andelen leverantörer som signerat uppförandekoden med 8 procent mot föregående år. På grund av rådande omständigheter i och med covid-19 pausade vi de flesta leverantörsuppföljningarna under 2020. Vi har för avsikt att fortsätta arbetet med att följa upp våra leverantörer framöver med hjälp av en extern part.

Det är även viktigt för oss att arbeta aktivt för att hålla nere antalet leverantörer, och i stället öka storleken på avtalen. I stora drag finns det två fördelar med det. Den första är att skalfördelen som större avtal innebär gör att vi kan hålla nere kostnaderna som i sin tur leder till lägre hyror. Den andra fördelen är att vi kan lägga mer tid på samarbeten med leverantörer när de är färre. Det har bland annat möjliggjort att vi kan göra uppföljningar på plats hos vår största leverantör årligen.

Vår visselblåsarfunktion



Hur fungerar visselblåsarfunktionen?

– Det är viktigt för oss att oegentligheter som allvarligt kan skada verksamheten eller våra anställda uppmärksammas så tidigt som möjligt. Vid misstanke om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller våra policys kan en anmälan göras via vår visselblåsarfunktion med garanterad anonymitet. Det gäller exempelvis misstanke om ekonomisk brottslighet, miljöbrott, allvarliga brister i säkerheten på arbetsplatsen, allvarliga former av diskriminering och trakasserier. Anmälan går till revisionsutskottet och alla anmälningar utreds externt, vid behov med stöd av extern expertis.

Kan alla aktörer i era leverantörskedjor använda sig av den?

– Alla anställda, kunder, leverantörer och andra samarbetspartners kan göra en anmälan via visselblåsarfunktionen.

Hur kommunicerar ni till medarbetare och leverantörer att funktionen finns?

– Alla nyanställda informeras om funktionen i sin introduktion. Våra leverantörer informeras via uppförandekod och avtal. Information om visselblåsarfunktionen och hur en anmälan görs finns också tillgängligt på vår hemsida.

Koppling till globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030)



Fler hyresrätter ökar välfärden

Varför är hyresrätter så viktiga för samhället?

– Det är idag svårt för unga personer att ta sig in på bostadsmarknaden på grund av tuffa bolånekrav hos bankerna. Enligt en enkätundersökning som hyresgästföreningen gjort känner 35 procent av alla unga vuxna en oro för att de inte skall hitta ett boende i framtiden. Hyresrätten är ett mycket bra alternativ för att få tillgång till sin första egna bostad. Hyresrätter möjliggör en dynamik i arbetsmarknaden som är av stor vikt för den svenska välfärden. Människor måste kunna flytta dit arbetena finns, annars stannar tillväxten av i Sverige. Hyresrätten bidrar till snabba flyttkedjor och minimerar en inlåsningsseffekt på bostadsmarknaden som riskerar att påverka svensk arbetsmarknad och i det långa loppet tillväxten i Sverige negativt.

Hur stor är andelen hyresrätter respektive bostadsrätter i beståndet?

– Innan förvärvet av fastighetsutvecklingsbolaget SSM var det 100 procent. Ambitionen är att vi ska fortsätta

bygga hyresrätter där det går. För de byggrätter som SSM har kommer hyresrätter byggas där så är möjligt. Av dagens fastighetsbestånd är 92 procent hyresrätter.

Varför är det viktigt för Amasten att satsa på hyresrätter?

– Amastens kärnverksamhet är att äga och förvalta bostäder. Hyresrätten är en rättvis och trygg boendeform där hyran inte styrs av tillgång och efterfrågan utan efter ett bruksvärdesystem som endast tar i beaktning vad hyresgästen får i form av standard, utrustning och geografiskt läge. Det finns dessutom ett besittningsskydd som gör så att hyresgästen inte riskerar att stå utan boende. Vi söker investeringsstöd i samtliga projekt. Investeringsstödet bidrar till extra låga hyror så att fler låginkomsttagare kan ta sig in på bostadsmarknaden.

Sociala fördelar med effektiv produktion

Vad är fördelarna med att producera bostäder effektivt?

– Idag har vi en bostadsbrist i 212 av Sveriges 290 kommuner och störst är bristen på hyresrätter. För att få bukt med bostadsbristen och för att kunna bidra till den dynamiska arbetsmarknaden som vi har krävs en hög produktionstakt av kvalitativa hyresrätter.

Bostadsproduktionen har minskat sedan 2017 och är inte i närheten av den produktionstakt som rådde i slutet på 60-talet och i början av 70-talet. När nya arbetsmöjligheter genereras i ett område uppstår snabbt ett stort behov av bostäder som dessutom behöver finnas på plats inom en kort tid. Att vi är ansvariga från idé till färdig produkt och dessutom förvaltar bostäderna själva ger stora bostadssociala fördelar. När en person flyttar in i en nyproduktion innebär det oftast att de boende har ett bostadsområde som mer eller mindre är en

byggarbetsplats under flera år. Tack vare vår effektiva produktion är vi klara på ungefär ett år och kan då erbjuda hyresgästerna ett trivsamt bostadsområde med färdigställda grönytor och sociala mötesplatser.

Hur ser Amasten på användning av trä som huvudmaterial?

– Det är stort fokus på träbyggnation just nu och beträffande klimatpåverkan är det såklart väldigt bra. Våra stommar tillverkas idag av stål då vi anser att det är det bästa materialet för oss idag av flera olika anledningar. Stålet är ett hållfast material samtidigt som det är väldigt lätt, vilket till exempel underlättar transporten av materialet. Tekniken för att tillverka fossilfritt stål finns redan idag och vår långsiktiga målsättning är att tillverka våra stommar i 100 procent fossilfritt stål.



Koppling till globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030)

Hyresrättens betydelse



Produktionstakt





Med energin i centrum

Att bygga och förvalta fastigheter som är energieffektiva är självklart för oss. Därför försöker vi kontinuerligt hitta de senaste digitala och tekniska lösningarna som kan spara energi, eller underlätta för våra hyresgäster att göra bättre energival.

Under 2020 har vi minskat den inköpta energin med 6,8 procent och koldioxidutsläppen med 10,8 procent.

Har det startats eller avslutats digitaliseringsprojekt med miljö- och/eller klimatfördelar under 2020?

– Alla våra energiprojekt där vi kopplar upp fastigheterna mot vår digitala styrning leder till energiminskningar. Under 2020 minskade energianvändning per kvm med 6,8 procent. Amasten uppgraderade 70 fastigheter till det digitala styrningskonceptet under 2020.

Beskriv er energiuppföljningsmetodik.

– Vi använder robotar för att samla in energidata från våra energileverantörer, det görs dagligen. Varje månadsskifte görs sedan energiuppföljning tillsammans med fastighetschef och fastighetsskötare

för respektive fastighet. Vi går då igenom statistik och tittar på vilka förändringar som kan behöva göras. Processen är inkluderande och tänkt att skapa engagemang hos våra förvaltningsteam runt om i landet. I många av våra fastigheter finns det möjlighet att läsa av innertemperaturen i varje lägenhet, det gör att vi kan tillgodose en bra inomhusmiljö för våra hyresgäster.

Amastens nya miljömål är att årligen minska inköpt energi med 4 procent, och CO2-utsläpp med 5 procent (per kvm uppvärmd yta). Hur gick det under 2020?

– Vi lyckades minska koldioxidutsläppen med 10,8 procent under 2020. Till viss del beror minskningen på att det är andra fastigheter vi tittar på då vi har sålt en del fastigheter under året och även köpt en del nya. I övrigt kan minskningen härledas till våra energioptimerande projekt och en energieffektiv nyproduktion, vi har under 2020 minskat mängden inköpt energi med 6,8 procent.

Vad är fördelarna med att låta hyresgästerna själva ha koll på och betala för varmvatten?

– Den största är att vi synliggör för hyresgästerna att vatten och varmvatten dels kostar, men framför allt att en stor vattenanvändning har en betydande miljöpåverkan. Genom att de får äga frågan själva kan de påverka såväl kostnad som sin miljöpåverkan genom en minskad vattenanvändning. Det finns en väldigt stor variation i vattenmängd som förbrukas av våra hyresgäster och det känns då rimligt att de som faktiskt är sparsamma ska få

ett incitament för att fortsätta vara det genom en lägre kostnad. Denna typ av nudging har visat sig ge effekt hos andra fastighetsbolag. Vi ser fram emot att redovisa vårt resultat 2021.

Hur säkerställer Amasten att miljöfarliga material inte används?

– Vi har under 2020 påbörjat ett arbete med att få produkterna kopplat till Riki Byggs nyproduktion bedömda enligt Byggvarubedömningen. Antalet byggvarubedömda produkter kommer att redovisas nästa år.

Finns det några miljö- och klimatfördelar med Riki-husen?

– Våra Rikihus är otroligt energieffektiva. Vårt första centralt uppvärmda hus har under första året varit 50 procent mer effektivt än vad som krävs enligt nybyggnadskraven. Vi har ett cirkulärt tänk med Rikihusen, det innebär att den dagen husen ska rivas går de ingående komponenterna att återanvända, alternativt återvinna. Modulkonstruktionen möjliggör även en resurseffektiv hantering och renovering då varje modul byggs upp separat. Det innebär till exempel att en vattenläcka inte kan spridas från en lägenhet till en annan.

CO₂-utsläpp från byggandet av Riki-husen i Kina redovisades inte i förra HBR:en. Kan det göras i år? Om nej, varför inte?

– Vi är inte där riktigt än men ambitionen är att utsläppen från produktionen ska redovisas nästa år. Idag byggs våra stommar upp av 14 procent återvunnet stål. Vi har ett nära samarbete med vår leverantör och målsättningen är att öka den andelen till 30 procent återvunnet stål till år 2025.

Amasten köpte under slutet av året upp fastighetsutvecklingsbolaget SSM, hur kommer det påverka Amastens hållbarhetsarbete?

– Den största effekten är SSMs bygrättsportfölj. Den innebär att vi som bolag kommer att kunna producera mycket fler bostäder under de kommande åren som kan bidra till minskade bostadsköer i Stockholmsområdet. Vi har räknat in SSM:s utsläpp i scope 1 och 2 för år 2020. Målsättningen är att integrera SSM fullt ut i Amastens hållbarhetsarbete under 2021.

Utsläpp av växthusgaser (2019), CO₂-ekvivalenter

163 (44) ton

Direkta utsläpp från egenägda fordon och användning av bränslen (Scope 1)

3 073 (2 955) ton

Indirekta utsläpp från inköpt el, värme (Scope 2)

9,3 (264) ton

Övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3)

Kommentar:

Energiberäkningar och utsläppsberäkningar från fastighetsförvaltning samlas in med robotar och sammanställt i Vitec Energi. (Scope 2)

Utsläppsberäkningar från egenägda fordon och användning av bränslen samt tjänsteresor och produktion av energibärare. Beräknas med hjälp av <https://www.utslappsratt.se/> + <https://www.sj.se/sv/om/om-sj/klimatsmart.html> (Scope 1, 3)

Rättning av data. Koldioxidutsläpp gällande Scope 2 hade tidigare år normalårskorrigerats 2019 års värden har korrigerats i tabellen

Energiprojekt



Finspång, fritt från olja

Amastens fastighetsdrift fri från eldningsolja i Finspång.

Tack vare klimatklivet kunde vi genomföra ett miljöprojekt i Finspång, två större fastigheter med oljepannor fick nya värmesystem under 2020. Oljan byttes ut mot effektiva bergvärmepumpar kompletterat med fjärrvärme och Amasten temperaturstyrning. Koldioxidminskningen har fått ett fantastiskt utfall och minskat med 60 procent vilket är mycket positivt utfall och total minskade koldioxidutsläppen med 200 ton jämfört med 2017.

Koppling till globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030)



Alla ska känna sig inkluderade

Hur arbetar ni för att skapa trygghet och trivsel i och kring era bostäder?

– Vi arbetar aktivt med frågan på flera olika sätt, till exempel genom att öka belysningen i våra bostadsområden. Det bidrar till ett tryggare område för våra hyresgäster och en tryggare arbetsplats för våra medarbetare. I vårt bostadsområde i Gävle har vi under året renoverat de gemensamma omgivningarna för att skapa trevliga mötesplatser. Vi har i samband med det projektet installerat närvarostyrd belysning i de gemensamma ytorna. Utöver ökad belysning har vi installerat passagesystem så att bara behöriga personer kommer in.

– Vi har en hög mångfald i våra områden och vill att alla ska känna sig inkluderade. I Gävle har vi till exempel en uthyrare och en fastighetsskötare som är flerspråkiga och talar bland annat arabiska och persiska. Det är såklart jätteviktigt för oss att vi kan kommunicera med våra hyresgäster på ett bra sätt, och de uppskattar också att de kan prata med en person hos oss på sitt modersmål.

Avfallshanteringen är en prioriterad fråga för era hyresgäster. Vad har skett där under 2020?

– Vår målsättning är att ha den högsta standarden av sortering som kommunen erbjuder. Under 2020 har vi påbörjat ett större omtag om infrastrukturen kring avfallshanteringen i några av våra områden. Vi har sett att soprummen i vissa fall både är för små och placerade på fel platser i området. Vi måste göra det enklare för hyresgästerna att göra rätt genom tydligare kommunikation för sorteringen och genom att göra soprummen större.



Digitalisering: befintliga digitala lösningar och nya under 2020.

– Vi fortsätter med stora kliv att koppla upp våra undercentraler och värmesystem för att få stabilare inomhusklimat. Genom att fastigheterna är uppkopplade kan vi snabbare upptäcka eventuella fel och då även åtgärda problemen snabbt, vilket såklart leder till en trivsammare bostad för hyresgästerna.

Bedriver ni något bostadssocialt arbete?

– Absolut. Vi har sedan ett par år tillbaka ett samarbete med stiftelsen Läxhjälp. Läxhjälp bedriver ett läxhjälpprogram för elever som riskerar att inte klara skolan. Målsättningen är att alla ska ta examen och kunna forma sin egen framtid. Amasten har valt att lägga in en extra morot för att öka motivationen för ungdomarna. De som klarar av sina mål inom Läxhjälp blir erbjudna ett sommarjobb hos oss. I de områden där vi inte har ett samarbete med Läxhjälp annonseras tjänsterna lokalt i de bostadsområden Amasten förvaltar.

Dialog med de boende – hur får ni hyresgästens perspektiv på trygghet och trivsel?

– För våra nyproducerade hus genomför vi enkätundersökningar med hyresgästerna ett år efter inflyttning. Då ställer vi frågor om hur de trivs i sin bostad, hur området är och hur de trivs med Amasten som hyresvärd. Utöver det har vi en väldigt bra dialog med hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen får in såväl önskemål som klagomål som de delar med oss och som vi sedan åtgärdar. Vid den årliga förhandlingen med hyresgästföreningen sitter det alltid med några representanter från hyresgästerna, vi brukar alltid få in värdefull information under dessa förhandlingar som vi tar med oss i det utvecklande arbetet.

Hur ser ni på lokal närvaro?

– Generellt sett försöker vi ha kontoren i de områden vi hyr ut bostäder i. Vi har trygghetsjour i alla våra områden som hyresgästerna kan ringa dygnet runt. I vissa områden och tider på dygnet har vi satt in vaktare när vi fått information om att ett område upplevs som otryggt.

Koppling till globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030)



Green Building

Vårt första hus byggt med central uppvärmning i rikikonceptet stod klart Januari 2020. Byggnadstekniken kompletterat med bergvärme och effektiv återvinning av frånluft, solceller, individuellt mätning och debitering av varmvatten är mycket effektiv. Fastigheten certifierades med Green building december 2020, där kravet är 25 procent bättre än gällande BBR-krav. Utfallet första året i drift var 50 kWh/m² vilket är ett mycket bra värde, 52 procent av boverkets nybyggnadskrav. Intrimning och effektivisering kommer ytterligare förbättra fastighetens prestanda. Fastigheten drivs med koldioxidfri elektricitet och är utrustad med solceller, det gör att driften är i princip koldioxidfri.

Digital effektiv energirenovering

På samma fastighet som vårt första rikikoncept med central uppvärmning äger vi en byggnad uppförd på 1980-talet. Byggnaden var i behov av uppgraderingar i undercentral och fläktrum. Ett energiprojekt planerades och färdigställdes 2020. Nya fjärrvärmecentraler och FTX-fläktsystem installerades, lägenheterna utrustades med innetemperaturgivare och hela systemet trimmades in. Detta kopplades samman med Amasten temperaturstyrning till en effektiv digitaldriftnätsanläggning. Utfallet har varit fantastiskt jämfört med 2017 har vi lyckats minska mängden inköpt energi med 39 procent (normalårskorrigerat), koldioxidutsläppen har minskat med 46 procent eller 6,7 ton.

Amasten elektrifierar fordonsflottan

För att bidra mer till hållbarhet och spara på planetens resurser har bytet till elbilar tagit fart. Under året har 6 elbilar och 2 elcyklar köpts in till vår fastighetsförvaltning. I takt med att befintlig fordonsflotta byts ut kommer andelen elbilar öka. Vi ser många fördelar med elbilarna. Bättre miljö, ekonomi och färre servicebesök är bara några av fördelarna. De bidrar även till säkrare och lugnare körning som ytterligare förbättrar arbetsmiljön för vår personal.

Amasten laddar Sverige

För att bidra till att snabba på elektrifieringen av Sveriges fordonsflotta beslutades en satsning på laddstolpar i vårt fastighetsbestånd. Våra hyresgäster har uppmanats efterfråga laddinfrastruktur i närhet till sin bostad. Laddinfrastruktur planeras även in i våra nybyggnadsprojekt. Vi tror på elbilen och skall underlätta för våra hyresgäster runt om i landet, ett samarbetsavtal tecknades med Eways och inventeringen av fastighetsbeståndets laddmöjligheter har påbörjats.



Har Motala värme i avloppsvattnet?

Tellus 1 en större fastighet i Motala fick uppgraderade undercentraler under 2020. Undercentralerna utrustades med värmepumpar som hämtar energin ur värmen i avloppsvatten och i frånluften. Optimerade fläktar säkerställer ett bra inneklimat och temperaturgivare i lägenheterna effektiviserar och optimerar energiåtgången. Jämförelse med 2018 visar mycket bra resultat, mängden inköpt energi har minskat med 28 procent och minskningen av koldioxid är över 57 procent på grund av att koldioxidfri elektricitet används till värmepumparna. 57 ton mindre koldioxid släpper anläggningen ut i drift och med ytterligare optimering kan ytterligare besparingar genomföras.

Amasten solar sig i glansen av solceller

2020 var året då bolagets satsning på solceller tog ordentlig fart. Under 2020 togs 4 st anläggningar i drift med total effekt över 250 KW. Vi har under året producerat över 92 000 kWh som bidragit till ytterligare koldioxidminskning. På helårsbasis beräknas dessa anläggningar producera över 200 000 kWh.

Energi och koldioxidutsläpp*

Energiförbrukning normalårskorrigerad	2020	2019
GWh	68,8	61
kWh/m ² Atemp	124,7	133,8
<hr/>		
CO ₂ Värme	2020	2019
ton	3 073	2 955
Ej normalårskorrigerad		
kg/m ² normalårskorrigerad	6,3	7,1
<hr/>		
CO ₂ EI***	2020	2019
ton	0	0
kg/m ²	0	0

*Energi och utsläppsberäkningar från bolagets fastighetsförvaltning samlas in med digitala robotar och sammanställs i energiuppföljningssystemet Vitec Energi.

**CO₂-statistiken är framräknad med hjälp av statistik från Energiföretagarna år 2019. Statistiken för 2020 kommer att uppdateras vid nästa årsredovisning. 2019 års CO₂-värde är således uppdaterat från föregående årsredovisning.

***Amasten köper 100 procent grön el från vatten-, vind-, sol- och biokraft och släpper därför inte ut någon koldioxid i samband med elförbrukning.



Bild: Nyköping

Så hanterade vi pandemiåret

Under 2020 har vår verksamhet till stor del präglats av covid-19-pandemin. Vi har fokuserat på att medarbetare och hyresgäster ska känna sig trygga, och minimerat smittspridning. Dessutom har bolaget växt väldigt mycket under 2020 och med det har rekrytering varit högt upp på agendan. Generellt är det väldigt viktigt för oss att skapa bra arbetsteam, personer som fungerar bra ihop, är trygga med varandra och därmed trivs och har kul på jobbet. Vi vill också att man hos oss tillåts växa och ta mer ansvar om man vill det.

Pandemihantering

Vi har uppmanat medarbetare att följa Folkhälsomyndighetens riktlinjer. Våra medarbetare har kunnat beställa hem den utrustning de behöver för att få till en bra arbetsmiljö hemma. Inom förvaltningen har vi ändrat rutiner. Vi bär alltid munskydd och engångshandskar vid besök hos hyresgäster. När en hyresgäst ringer in och felanmäler frågar växeln om de eller någon i hushållet är sjuk för att säkerställa våra medarbetares säkerhet. Om någon i hushållet är sjuk har vi endast utfört akuta ärenden. Vid besiktningar ber vi hyresgästen lämna bostaden eller uppehålla sig i annat

rum. Vid lägenhetsvisningar har vi reducerat antalet personer som vi visar för, endast en person/ett sällskap åt gången i lägenheten och vår uthyrare väntar utanför.

Jämställdhet och mångfald

Lönerevision har utförts för att säkerställa att anställda ligger rätt i lön, oavsett kön eller bakgrund. Vi försöker rekrytera brett och det är viktigt för oss att ha en mångfald som återspeglar samhället.

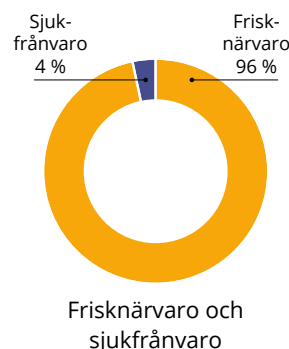
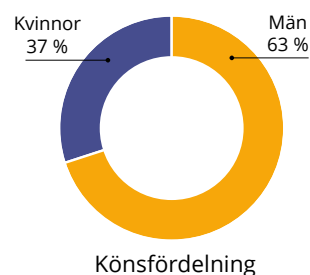
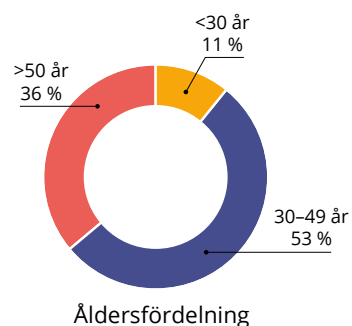
Förmåner

Alla anställda erbjuds ett friskvårdsbidrag om 5 000 kronor. Samtliga anställda omfattas även av en sjukvårdsförsäkring.

Medarbetarindex

NMI 2020 gav resultatet 4,4 vilket vi är nöjda med, men det finns såklart alltid saker att förbättra. Framför allt visade resultatet att medarbetare anser att ansvarsfördelningen är otydlig. Resultatet visade också väldigt höga betyg avseende samarbetet i sitt arbetsteam och med närmsta chef. Resultatet presenteras till alla anställda, dels resultatet för sin region och för hela bolaget.

Medarbetare



Antal sommarjobbare

20

Arbete i skuggan av corona

På de flesta arbetsplatser i Sverige har det vidtagits åtgärder för att minimera smittspridningen, både för att skydda den egna organisationen och för samhället i stort. Här berättar två av Amastens medarbetare, Lena To från Malmö och Ulrica Lundbom från Finspång, om hur deras jobbtillvaro har präglats av coronaviruset.

Lena To



Arbetsort: Malmö.

Titel: Redovisningsekonom.

Arbetsuppgifter: Löpande redovisning, avstämning, bokslut, årsredovisning, skatt- och momsfrågor.

Tid på Amasten: 5 år.

Hur såg det ut på din arbetsplats när pandemin bröt ut i våras?

– Hos oss blev det så att alla utom en person, som hanterade posten på kontoret, jobbade hemifrån hela våren och sommaren. Efter semestern kom nästan alla tillbaka till kontoret och vi jobbade på som vanligt fram till november. Då kom andra vågen och det blev samma process igen: alla som kunde skulle jobba hemma. Idag har vi en maxgräns på tre personer samtidigt på kontoret.

Vad har Amasten gjort för att underlätta för medarbetarna?

– Bland det första som gjordes var att det köptes in extra datorskärmar som alla kunde ta med sig hem. Det kändes som att arbetsmiljön i hemmet var prioriterad. Man fick ta med sig all bärbar utrustning och hjälpmedel om man ville.

Vad har varit svårast för dig?

– Det har inte varit så svårt, vi har fått alla verktyg som vi behöver för att kunna utföra arbetet. Inom ekonomigruppen har vi daglig kontakt via Teams. Men det spontana snacket med hyresavdelningen på kontoret, som vi inte har så många formella träffar med nu, saknar jag. Våra fikapauser på kontoret saknar jag också. Det är svårt att komma ihåg att ta mikropauser hemma när det inte finns några medarbetare att pausa med. Man blir lite för fokuserad på jobbet när man är ensam.

Har du upplevt några fördelar med att arbeta på det här sättet?

– Pappersförbrukningen har minskat. Vi skriver ut ofantligt mycket papper på kontoret, men har som mål att digitalisera dokumenthanteringen. Pandemin har tvingat fram en påskyndning av den processen, då vi inte har möjlighet att skriva ut stora mängder papper i hemmet. Vi märkte att vi klarar det dagliga arbetet lika bra utan papper, till exempel genom att ha två skärmar och spara ner underlagen på servern istället för att skriva ut.

Ulrica Lundbom



Arbetsort: Finspång.

Titel: Uthyrare.

Arbetsuppgifter: Processar lägenheter från uppsägning till ny uthyrning, bland annat besiktningar och visningar.

Tid på Amasten: 16 år.

– Vi började undvika visningar om det var möjligt och tog emot färre kundbesök på kontoret. Vissa delar av arbetet behövde jag göra på kontoret, som scanning och nyckelhantering. Under våren och sommaren 2020 var jag heltid på kontoret. Sedan i höstas har jag varit där en eller två dagar veckan, men nyligen kom jag tillbaka och är där alla dagar, eftersom jag handleder en praktikant under tio veckor.

– I början av hemmajobbandet insåg jag att min arbetsplats var ganska oergonomisk, så då fick jag hjälp med att ta hem ett höj- och sänkbart skrivbord. Saker som flexitid och bra digitala lösningar hade vi redan innan.

– Visningar av lägenheter. Det är jättesvårt att hyra ut lägenheter i en pandemi. En visning innebär att vi tränger oss in i någons hem, bjuder in okända människor som kan vara smittade. Vi har dragit ner antalet personer som får erbjudande om visning, och max två personer per sällskap får gå in. Jag försöker få de boende att inte vara hemma för att undvika personliga möten. Om de boende nekar mig tillträde till lägenheten så får de hjälpa till med bilder eller digital visning. Vid fysiska visningar har jag alltid med mig handsprit.

– På kontoret sitter jag och jobbar i ett skyltfönster, så det händer att förbipasserande som ser att jag sitter där knackar på och vill komma in. Därför är det skönt att jobba hemma. Jag gillar att kunna fokusera utan störningsmoment. Det innebär i och för sig att jag inte tar några raster, men jag blir inte slutkörd på grund av det. Snarare får jag ökad arbetsro och blir mer effektiv.

GRI-innehållsindex

Hela indexet hänvisar till GRI Standards 2016

Generella upplysningar

GRI-indikator	Beskrivning	Kommentar	Sida
	Organisationsprofil		
102-1	Organisationens namn	Amastens Fastighets AB	
102-2	Varumärken, produkter och tjänster		4,11
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm	
102-4	Länder organisationen har verksamhet i	Sverige	
102-5	Ägarstruktur och företagsform		33-34
102-6	Marknader där organisationen är verksam		4, 6-7
102-7	Organisationens storlek		1, 43
102-8	Information om personal		28, 43
102-9	Organisationens leverantörskedja		21, 24, 25, 27
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden		2
102-11	Försiktighetsprincipen		16
102-12	Externa initiativ	FN:s Sustainable Development Goals, FN:s Global Compact, Läxhjälpen	
102-13	Medlemskap i organisationer	FN:s Global Compact, BeBo, Samling för Solel	
	Strategi		
102-14	Uttalande från VD		3
	Etik och integritet		
102-16	Värderingar, etiska principer, standarder och uppförandekoder		16, 20, 21, 28
	Bolagsstyrning		
102-18	Bolagsstyrning, organisationsstruktur		79-84
	Intressentrelationer		
102-40	Intressentgrupper		18
102-41	Kollektivavtal	100 procent av antalet anställda har kollektivavtal	
102-42	Identifiering och val av intressenter		16, 18
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter		18, 20, 28
102-44	Viktiga frågor som har lyfts genom dialog med intressenter och hur organisationen har följt upp dessa områden och frågor		18
	Om redovisningen		
102-45	Enheter som ingår i koncernredovisningen		73, 75
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsning för aspekterna		16
102-47	Identifierade väsentliga aspekter		18

102-48	Effekt och orsak till eventuella revideringar av information som ingår i tidigare redovisningar	25, 27
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningsperioder vad gäller omfattning och aspekternas avgränsningar	17
102-50	Redovisningsperiod	1 jan 2020–31 dec 2020
102-51	Datum för senaste redovisning	2020-04-02
102-52	Redovisningscykel	Årlig
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen och dess innehåll	Magnus Jägre, Hållbarhetschef
102-54	Anspråk på rapportering i enlighet med GRI Standards	16
102-55	GRI-index	30-32
102-56	Externt bestyrkande	16

Ämnesspecifika upplysningar

GRI-indikator	Beskrivning	Kommentar	Sida
	<u>Produktionstakt</u>		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar		22
103-2	Styrning		20
103-3	Uppföljning		20
	Verksamhetsspecifik ämnesstandard: Antal nya uthyrningar		
	<u>Hyresrättens betydelse</u>		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar		22
103-2	Styrning		20
103-3	Uppföljning		20
	Verksamhetsspecifik ämnesstandard: Antal producerade hyresrätter med investeringsstöd		
	<u>Trygga och trivsamma bostadsområden</u>		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar		
103-2	Styrning		20
103-3	Uppföljning		20
413-1	Lokala samhällsengagemang, konsekvensbedömningar och utvecklingsprogram		
	Verksamhetsspecifik ämnesstandard: Antal personer som fått sommarjobb, antal personer i Amastens bostadsområde som fått hjälp via läxhjälp		28
	<u>Hållbara leverantörskedjor</u>		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar		21
103-2	Styrning		20
103-3	Uppföljning		20
308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier		21

Miljö och klimat

103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsninga	24, 25, 27
103-2	Styrning	20, 24, 25
103-3	Uppföljning	20
302-4	Minskad energianvändning	27
305-1	Direkta utsläpp från egenägda fordon och användning av bränsle (Scope 1)	25
305-2	Indirekta utsläpp från inköpt el, värme (Scope 2)	25
305-3	Övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3)	25
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	25
307-1	Fall av bristande efterlevnad av miljörelaterade lagar och regler	24



Amastens aktier

Bolagets stam- och preferensaktier är sedan den 8 juli 2016 noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier Growth Market. Bolagets stamaktier handlas under kortnamnet AMAST och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet AMAST PREF.

Aktieinformation per 2020-12-31

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning, kr	7,76	348,00
Börsvärde, kr	5 265 754 408	278 400 000
Genomsnittligt antal omsatta aktier per handelsdag	444 153	1 769
Genomsnittlig omsättning per handelsdag, kr	3 424 261	585 528
Genomsnittligt antal utestående aktier	534 349 292	800 000

Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av året uppgick aktiekursen till 7,76 kronor per stamaktie (8,50) vilket motsvarar ett börsvärde om 5 266 mkr. Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under året till 444 153 stamaktier eller 3 424 261 kronor. Vid utgången av året uppgick preferensaktiekursen till 348 kronor per preferensaktie (354) vilket motsvarar ett börsvärde om 278 mkr. Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under året till 1 769 preferensaktier eller 585 528 kronor. Det samlade börsvärdet vid året utgång uppgick till 5 544 mkr.

Aktiekapitalet

Vid utgången av året uppgick antal aktier till 679 376 599, fördelat på 678 576 599 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till

en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare vid året utgång uppgick till 13 858.

Utdelning

Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, efter beslut på årsstämman, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie.

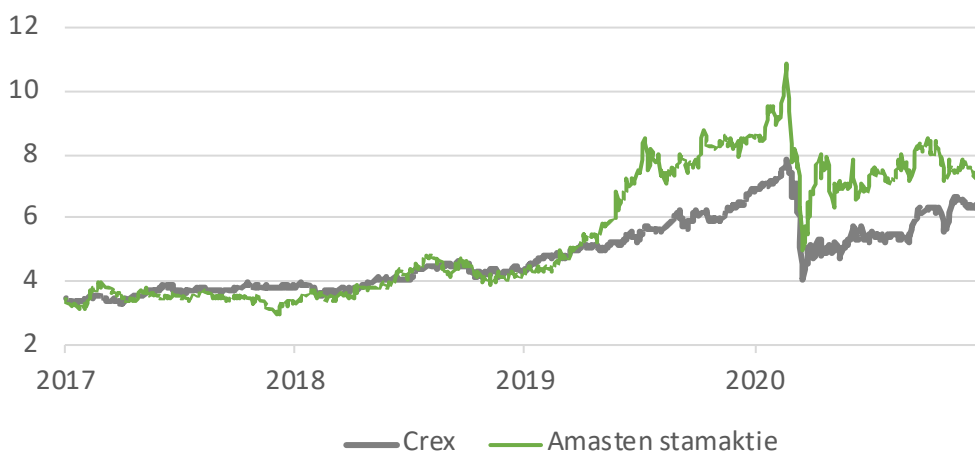
Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnats för verksamhetsåret 2020 till stamaktieägarna och att utdelning lämnas till preferensaktieägarna med 20 kronor per aktier.

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0005034550
Kortnamn AMAST PREF
ISIN-kod SE0005933322

Amasten stamaktie

Kr/aktie



Crex: Carnegie Real Estate Index

Aktieägare

Ägarstruktur per 31 december 2020

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	240 900 000	-	240 900 000	35,46%	35,50%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	108 348 263	-	108 348 263	15,95%	15,97%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	65 270 837	-	65 270 837	9,61%	9,62%
Eiendomsspar AS	52 982 373	-	52 982 373	7,80%	7,81%
Ålandsbanken i ägares ställe	27 901 926	5 153	27 907 079	4,11%	4,11%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	19 770 761	-	19 770 761	2,91%	2,91%
Nordnet pensionsförsäkring AB	18 806 484	49 651	18 856 135	2,78%	2,77%
Helene Sundt AS	17 050 000	-	17 050 000	2,51%	2,51%
Weland AB	16 240 000	-	16 240 000	2,39%	2,39%
Expassum Invest AB	10 000 000	18 000	10 018 000	1,47%	1,47%
Delsumma	577 270 644	72 804	577 343 448	85,0%	85,1%
Övriga	101 305 955	727 196	102 033 151	15,0%	14,9%
Summa	678 576 599	800 000	679 376 599	100,0%	100,0%



Bild: Riki-hus i Umeå

Aktuell intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser förvaltningsresultat fastigheter och avser till ingen del resultat bostadsproduktion, intjäning från andelar i intressebolag eller joint venture. Den aktuella intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2020, bedömda kostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder och genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2020 tillhörande förvaltningsresultat fastigheter. Vidare beaktas avtalade, men vid utgången av året ej tillträdde, fastighetsförvärv och emission av 1 972 891 stamaktier i samband med förvärv av ytterligare 2,5 procent av SSM Holding AB.

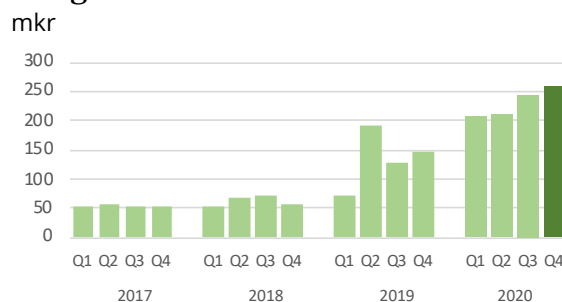
Nedlagda kostnader för pågående nyproduktion i Knivsta, Nyköping, Sollentuna och Luleå, vilka färdigställs under 2021, uppgick till 772 mkr. Efter färdigställande och uthyrning beräknas de nyproducerade fastigheterna generera ett tillskott till förvaltningsresultatet fastigheter på årsbasis om 44 mkr, vilket beaktats i kolumnen inklusive nyproduktion.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser eller marknadsräntor. Amastens resultat och intjäning påverkas dessutom av kommande fastighetsförvärv och/eller -försäljningar och investeringar, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmåga 31 december 2020

mkr	Aktuell intjäningsförmåga	Inklusive nyproduktion
Intäkter	628	691
Kostnader	-283	-302
Driftsöverskott	345	389
Central administration	-43	-43
Finansnetto	-78	-87
Förvaltningsresultat fastigheter	224	259
Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16	16
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	208	243
Antal stamaktier	680 549 490	680 549 490
Förvaltningsresultat fastigheter efterutspädning, kr/aktie	0,31	0,36

Intjäningsförmåga förvaltningsresultat fastigheter



Intjäningsförmågan har ökat genom nyproduktion och förvärv av fastigheter.

Legal årsredovisning

	Sid
Förvaltningsberättelse	37
Koncernen	
Koncernens rapport över totalresultatet	45
Koncernens rapport över finansiell ställning	46
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	47
Koncernens rapport över kassaflöden	48
Moderbolaget	
Moderbolagets resultaträkning	49
Moderbolagets balansräkning	50
Moderbolagets förändring i eget kapital	51
Moderbolagets kassaflödesanalys	52
Noter för koncern tillhörande moderbolag	
Not 1 Redovisningsprinciper	53
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	58
Not 3 Intäkternas fördelning	58
Not 4 Segmentsrapportering	59
Not 5 Anställda och personalkostnader	60
Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	62
Not 7 Rörelsens kostnader	62
Not 8 Leasingkostnad/tomträttsgäld	62
Not 9 Finansiella intäkter	63
Not 10 Finansiella kostnader	63
Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt	63
Not 12 Resultat per stamaktie	64
Not 13 Immateriella anläggningstillgångar	64
Not 14 Förvaltningsfastigheter	65
Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar	66
Not 16 Andelar i intressebolag	66
Not 17 Andelar i joint ventures	66
Not 18 Övriga finansiella anläggningstillgångar	68
Not 19 Varulager	69
Not 20 Kundfordringar	69
Not 21 Aktiekapitalets utveckling	70
Not 22 Finansiella risker och finanspolicy	71
Not 23 Checkräkningskredit	72
Not 24 Avsättningar	73
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73
Not 26 Ställda säkerheter	73
Not 27 Andelar i koncernföretag	73
Not 28 Fordringar hos/skulder till koncernföretag	74
Not 29 Förvärvsanalys	74
Not 30 Förslag till vinstdisposition	75
Not 31 Närstående	75
Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	75
Not 33 Uppgifter om moderbolaget	75

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Amasten Fastighets AB (publ), 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolaget hade 13 858 aktieägare (12 405) per 31 december 2020.

Efterföljande koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning, rapport över förändringar i eget kapital samt rapport över kassaflödet och moderbolagets resultat- och balansräkning, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser motsvarande period föregående år om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser utgången av föregående år.

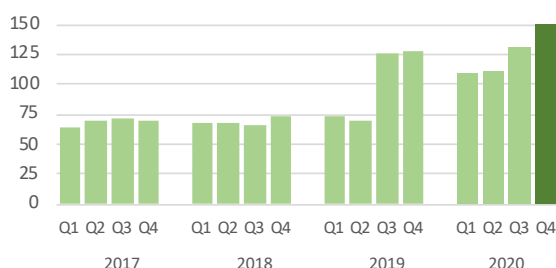
Hyresintäkter

Koncernens intäkter för perioden januari till december 2020 uppgick till 502 mkr (398), vilket motsvarar en ökning med 26 procent eller 104 mkr jämfört med föregående år. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 218 mkr (204), vilket motsvarar en ökning av intäkterna med 7,0 procent.

Intäkter	2020	2019	Förändring	
Jämförbara	218	204	14	6,9%
Köpta	283	95	188	
Sålda	1	99	-98	
Summa	502	398	104	26,1%

Vid utgången av året omfattade den totala fastighetsportföljen 6 259 lägenheter, varav 288 var vakanta. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakansen till 2,2 procent (2,1). Den reella, ekonomiska vakansen, för lokaler uppgick till 10,3 procent (7,5). Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostäder har sedan början av året ökat med 4,1 procent, och uppgick till 1 183 kronor per kvadratmeter (1 136).

Hyresintäkter mkr



Intäkterna har främst ökat genom fastighetsförvärv.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för året uppgick till 265 mkr (192), vilket motsvarar en ökning med 38 procent jämfört med föregående år. För jämförbara fastigheter uppgick driftsöverskottet till 115 mkr (97), vilket motsvarar en ökning med 19,1 procent. Det förbättrade driftsöverskottet beror på ökade intäkter, lägre taxebundna kostnader och lägre kostnader för fastighetsadministration. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet ökade till 52,9 procent (48,3).

Driftnetto	2020	2019	Förändring	
Jämförbara	115	97	18	18,6%
Köpta	150	46	104	
Sålda	0	49	-49	
Summa	265	192	73	38,0%

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 42 mkr (35).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -73 mkr (-87). De lägre finansiella kostnaderna beror på lägre genomsnittliga räntor under 2020, aktiverade räntekostnader avseende finansiering av pågående nyproduktion och på att finansnettot för föregående år belastats med kostnader för lösen av lån med hög ränta. Räntetäckningsgraden har jämfört med föregående år ökat från 2,08 till 2,94. Exklusive förvärvskostnader om 16 mkr uppgick räntetäckningsgraden till 3,17.

Förvaltningsresultat fastigheter

Förvaltningsresultat fastigheter har jämfört med föregående år ökat med 110 procent, eller 79 mkr, och uppgick till 150 mkr (71). Resultatförbättringen beror främst på ett förbättrat driftsöverskott.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 6 mkr (16). Resultatförsämringen jämfört med föregående år beror dels på att andelarna i Studentbostäder i Sverige AB från och med det fjärde kvartalet 2020 redovisas som finansiell placering eftersom betydande inflytande inte längre förligger på grund av förändrad ägarandel, dels på att andelarna i SSM Holding AB från och med det fjärde kvartalet 2020 redovisas som aktier i dotterbolag, dels på att andelarna i SSM Holding AB i samband med Amastens förvärv av SSM omvärderades, vilket gav en negativ resultateffekt om 3 mkr.

Resultat bostadsproduktion

Årets resultat för bostadsproduktion uppgick till -25 mkr (-3), varav -16 mkr avser förvärvskostnader för förvärvet av SSM Holding AB.

Värdeförändring

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick sammanlagt till 566 mkr (436), vilket motsvarar en tillväxt om 8,8 procent (12,1). Värdeuppgången beror på förbättrade kassaflöden och på sänkta direktavkastningskrav och

kalkylräntor. Värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till -4 mkr (-5). I samband med att Studentbostäder i Sverige AB förvärvades av det noterade fastighetsbolaget Prime Living AB omklassificerades koncerns andelar i intressebolag avseende Studentbostäder i Sverige AB till finansiella placeringar. Denna finansiella placering har under perioden ökat i värde med 32 mkr (-).

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till 151 mkr (91), varav 30 mkr (5) avsåg aktuell skatt och 121 mkr (86) avsåg uppskjuten skatt. Den ökade kostnaden för aktuell skatt beror på lägre avdragsrätt för räntekostnader och på aktuell skatt i under året förvärvade bolag. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna kommer att realiseras till den framtida lägre skattesatsen.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 574 mkr (424). Resultatförbättringen beror på ett förbättrat förvaltningsresultat fastigheter och på ökade värdeförändringar.

Segmentsrapportering 2020

mkr	Fastighets- förvaltning	Bostads- produktion	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	502			502
Fastighetskostnader	-237			-237
Driftsöverskott	265			265
Central administration	-42			-42
Övriga rörelseintäkter	0			0
Finansnetto	-73			-73
Förvaltningsresultat fastigheter	150			150
Intäkter bostadsproduktion		87		87
Kostnader bostadsproduktion		-97		-97
Förvärvskostnader		-16		-16
Resultat bostadsproduktion		-25		-25
Resultat från andelar i intressebolag			6	6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	566	-		566
Värdeförändring finansiella derivatinstrument			-4	-4
Värdeförändring finansiella placeringar			32	32
Resultat före skatt			34	725
Skatt			-151	-151
Årets resultat			-151	574
Övrigt totalresultat				-
Årets totalresultat				574

Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångarna uppgick vid utgången av året till 24 mkr (24) och avsåg den exklusiva rätten att på den nordiska marknaden, under fem år, uppföra modulproducerade bostadsfastigheter enligt Riki-konceptet samt aktiverade kostnader för utveckling av konceptet. De immateriella tillgångarna skrivs av i takt med färdigställande av producerade lägenheter.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick vid årets början till 123 mkr och avsåg Studentbostäder i Sverige AB. I samband med att Studentbostäder i Sverige AB förvärvades av det noterade fastighetsbolaget Prime Living AB omklassificerades concerns andelar i intressebolag avseende Studentbostäder i Sverige AB till finansiella placeringar eftersom det betydande inflytandet inte längre föreligger på grund av förändrad ägarandel. Vid utgången av året hade koncernen inga andelar i intressebolag.

Andelar i och fordringar på joint ventures

Andelar i joint ventures uppgick till 54 mkr (-) och fordringar på joint ventures uppgick till 123 mkr (-). Både andelarna och fordringarna avsåg genom förvärvet av SSM Holding AB tillkommande tillgångar.

Övriga finansiella fordringar

De övriga finansiella fordringarna uppgick vid utgången av året till 199 mkr (74), varav 193 mkr avsåg aktier i Studentbostäder i Sverige AB. I samband med att Studentbostäder i Sverige AB förvärvades av det noterade fastighetsbolaget Prime Living AB omklassificerades concerns andelar i intressebolag om 161 mkr avseende Studentbostäder i Sverige AB till finansiella placeringar. Denna finansiella placering har därefter ökat i värde med 32 mkr (-), vilket redovisas som värdeförändring över resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastighetsbeståndet har under året ökat med 3 535 mkr och uppgick till 9 966 mkr (6 431), varav 772 mkr (141) avsåg pågående nyproduktion. Årets investeringar i fastigheter uppgick till 771 mkr (390), varav 491 mkr avsåg pågående nyproduktion. Årets förvärv uppgick till 2 232 mkr (3 695) och årets försäljningar uppgick till 34 mkr (1 682). Värdeförändringen uppgick till 566 mkr (436). Värdeförändringen beror på förbättrade kassaflöden och sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Fastighetsvärde

	2020	2019
mkr	31 dec	31 dec
Ingående värde	6 431	3 592
Investeringar	771	390
Förvärv	2 232	3 695
Försäljningar	-34	-1 682
Värdeförändring	566	436
Utgående värde	9 966	6 431
Värdetillväxt	8,8%	12,1%

Varulager

Varulagret uppgick till 732 mkr (-), och avsåg i sin helhet det genom förvärvet av SSM Holding AB tillkommande varulagret avseende pågående bostadsproduktion. Under 2021 kommer projekten att utvärderas för att fastställa den mest fördelaktiga upplåtelseformen och ägarformen.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 674 mkr (122).

Eget kapital

Det egna kapitalet har under året ökat med 2 147 mkr och uppgick vid utgången av året till 5 206 mkr (3 059), vilket motsvarar en soliditet om 42,8 procent (44,5). Under året har två före detta anställda nyttjat rättigheten att konvertera utestående förlagslån till aktie. Genom konverteringen har det egna kapitalet ökat med 600 tkr och antalet utestående stamaktier har ökat med 95 238 aktier. Under april genomfördes en riktad nyemission av 90 000 000 stamaktier till kursen 7,20 kronor per aktie. I september genomfördes en riktad nyemission av 68 493 151 stamaktier till kursen 7,30 kronor per aktie. I oktober genomfördes av apportemission av 972 200 stamaktier till kursen 7,48 kronor per aktie. I november genomfördes en nyemission av 15 000 000 stamaktier till kursen 5,25 kronor per aktie i samband med att utestående optioner nyttjades. I december genomfördes en apportemission av 47 988 640 stamaktie till kursen 7,52 i samband med förvärvet av 97,5 procent av aktierna i SSM Holding AB. Emissionerna ökade koncernens egna kapital med 1 575 mkr, efter avdrag för emissionskostnader. Antalet utestående stamaktier har under året ökat med 222 549 229 aktier och uppgick vid årets utgång till 679 376 599 aktier. Årets resultat har ökat det egna kapitalet med 574 mkr och lämnad utdelning på preferensaktier har minskat det egna kapitlet med 16 mkr. Innehav utan bestämmande inflytande ökade med 13 mkr och avsåg aktieägarna till 2,5 procent av aktierna i SSM Holding AB vilka vid utgången av året ej accepterat Amastens uppköpserbjudande.

Räntebärande skulder

Amastens finansiering sker främst genom upplåning hos nordiska banker. Bankupplåningen är säkerställd genom pant i fastigheter.

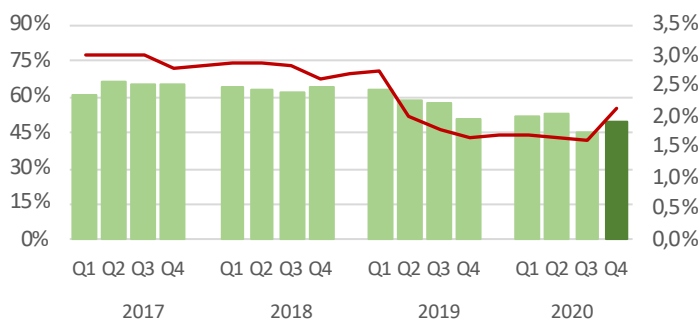
Koncernens räntebärande skulder uppgick vid utgången av året till 6 124 mkr (3 501), varav 5 915 mkr (3 497) avsåg lån från banksektorn, 206 mkr (-) avsåg utestående obligationslån i dotterbolaget SSM Holding AB och 3 mkr (4) avsåg konvertibla förlagslån. De konvertibla förlagslånen avser ett incitamentsprogram riktad till anställda i Amasten exklusive ledningsgruppen. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av året till 70 mkr (10).

Belåningsgraden, beräknad som räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar, andelar i och fordran på joint venture, andelar i intressebolag och varulager uppgick till 49,2 procent (50,9). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 70 procent. Räntetäckningsgraden för året ökade till 2,94 (2,08). Exklusive förvärvskostnader uppgick räntetäckningsgraden till 3,17. Genomsnittlig ränta för lån från banksektorn och obligationslån uppgick vid utgången av året till 2,15 procent (1,68). Den genomsnittliga räntan har ökat genom tillkommande lån med hög ränta i samband med förvärvet av SSM. Den genomsnittliga räntan för fastighetslån uppgick till 1,51 procent (1,68). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,2 år (4,3) och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 11,7 månader (13,6).

Finansiella derivatinstrument

Derivatportföljen omfattade ränteswappar om nominellt 1 550 mkr (485) med förfall mellan 2022 och 2026. Årets orealiserade värdeförändring uppgick till -4 mkr (-5). Vid utgången av året redovisade derivatportföljen ett undervärde om 9 mkr (5).

Belåningsgrad och medelränta



Den genomsnittliga räntan har ökat genom tillkommande lån med hög ränta i samband med förvärvet av SSM.

Kapitalbindning 2020-12-31

Löptid, år	Belopp, tkr	Andel, %
0-1	1 799 598	29
1-2	2 155 948	35
2-3	837 462	14
3-4	892 286	15
4-5	348 359	6
5-	87 085	1
Total	6 120 738	100

Räntebindning 2020-12-31

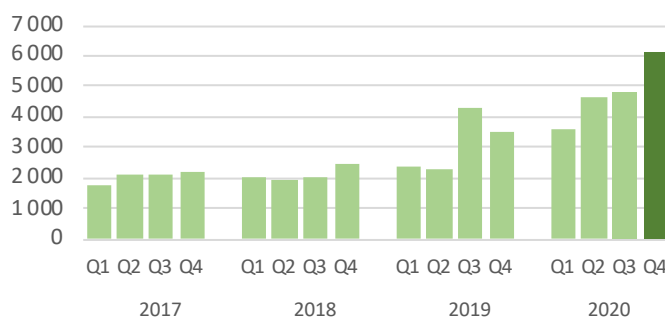
Löptid, år	Belopp, tkr	Ränta, %	Andel, %
0-1	3 581 243	2,69	59
1-2	1 829 495 ¹⁾	1,83	30
2-3	510 000 ²⁾	0,01	8
3-4	-	-	-
4-5	-	-	-
5-	200 000 ²⁾	0,83	3
Total	6 120 738	2,15	100

¹⁾ Beloppet inkluderar ränteswappar om 840 mkr

²⁾ Beloppen avser ränteswappar

Räntebärande skulder

mkr



Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 51 mkr (29) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Räntebärande skuld om 3 mkr avser konvertibelt förlagslån.

Hållbarhetsredovisning

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Amasten Fastighets AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från legala årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 15-32.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående medel.

	kr
Fritt eget kapital	
Överkursfond	4 234 342 522
Ansamlad förlust	- 1 240 129 275
Årets resultat	44 890 884
Summa fritt eget kapital	3 039 104 130
Utdelas till preferensaktieägare	16 000 000
Utdelas till stamaktieägare	-
Balanseras i ny räkning	3 023 104 130
Summa	3 039 104 130

Aktien och aktieägarna

Under året har tre nyemissioner och två apportemissioner genomförts om sammanlagt 222 549 229 aktier. Per den 31 december 2020 uppgick aktiekapitalet till 679 376 599 kronor fördelat på 678 576 599 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10-dels röst per preferensaktie. De största aktieägarna, mätt i andel av röster, var vid utgången av året var ICA-Handlarnas Förbund Finans, 35,5 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 16,0 procent och Länsförsäkringar Fastighetsfond, 9,6 procent.

Styrelsens yttrande angående vinstdisposition

Styrelsen för Amasten Fastighets AB (publ), org nr 556580-2526, har föreslagit att årsstämman beslutar om vinstutdelning för preferensaktier av serie B med fem (5) kronor per aktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor för tiden intill nästa årsstämma. Av till årsstämmans förfogande stående medel föreslås således att 16 000 000 kronor utdelas till innehavare av befintliga preferensaktier av serie B och att återstoden balanseras i ny räkning. Ordinarie avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska i enlighet med bolagsordningen vara 10 juli 2021, 10 oktober 2021, 10 januari 2022 och 10 april 2022, under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2022. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas avseende stamaktier av serie A.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna utdelningen finns full täckning för bolagets bundna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket i aktiebolagslagen. Vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognos för såväl bolaget som för marknaden.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Efter vinstutdelning har bolaget fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilket bolagets är verksamt. Bolaget bedöms efter vinstutdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett. Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna utdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar. Vid en samlad bedömning av bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra vinstutdelningen till aktieägarna.

Risker

På samma sätt som en investering i Amastens aktier kan öka i värde är en investering i Amasten, liksom en investering i alla bolag, förenad med risken att värdet på bolagets aktier minskar i värde. Det finns ett antal faktorer som påverkar värdet på bolagets tillgångar och skulder och därmed även bolagets aktier. Bolaget arbetar aktivt med att på olika sätt minska effekten av dessa risker.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Amastens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar desto fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns inga garantier för att Amastens större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Amasten är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Amastens resultat och finansiella ställning kunna påverkas negativt. Amasten hade den 1 januari 2020 hyresavtal som omfattade 5 971 lägenheter och 340 hyresavtal avseende lokaler. Utöver detta fanns 3 932 hyresavtal huvudsakligen avseende parkeringsplatser och förråd. De tio största hyresgästerna svarar för 6,8 procent av den totalt kontrakterad årshyra. Bolaget har en förvaltningsorganisation som aktivt arbetar med både bostads och kommersiella hyresgäster vad gäller nyuthyrning och omförhandling. För att minska risken för att en hyresgäst flyttar har Amasten en kontinuerlig dialog med hyresgästerna.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Bedömningen av fastighetskostnaderna är baserad på underliggande budgetar och utfall under de år som Amasten har ägt fastigheterna. Kostnaderna följs löpande upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat externa jämförelsetal från jämförbara objekt. Amasten arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte

att förbättra kostnadsbilden, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna Amasten kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. En förändring av bolagets fastighetskostnader om +/- 1 procent har en resultatpåverkan om drygt 2 mkr. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Amasten har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Utöver rena underhållskostnader kan även kostnader för hyresgästpassningar tillkomma, vilka dock normalt föranleds av nyuthyrning eller att befintlig uthyrning utökas till att omfatta större ytor. Bostadsfastigheter svarar för 92 procent av fastighetsportföljen. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar affärsplaner för samtliga fastigheter vilken inkluderar en underhållsplan för respektive fastighet.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/- 1 procent	5,0 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	6,2 mkr
Marknadsräntan	+/- 1 procentenhet	24,6 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	2,4 mkr
Värde för förvaltningsfastigheter	+/-1 procent	97 mkr

Finansiella risker

Ränterisk

Amastens verksamhet finansieras förutom med eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Amastens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler

samt av vilken strategi Amasten väljer för bindningstiden på räntorna. Amastens genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2020 uppgick till 2,2 procent. Den genom snittliga kapitalbindningen uppgick vid utgången av 2020 till 3,2 år och en den genomsnittliga räntebindningen till 11,7 månader. Amasten hade under 2020 en räntetäckningsgrad om 2,9. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. En genomsnittligt lång räntebindningstid innebär att det tar längre tid innan en förändring av marknadsräntorna för ett genomslag på koncernens räntekostnader. En ändrad räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren ska omförhandlas. Det finns alltid en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäligen eller önskvärda villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra relationen med bolagets finansiärer som, förutom utstående obligationslån i dotterbolaget SSM Holding AB, enbart omfattar banker aktiva på den svenska marknaden. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år. Belåningsgraden ska understiga 70 procent. Belåningsgraden vid utgången av 2020 uppgick till 49 procent.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Amastens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Amasten. Amastens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Amastens nuvarande fastighetsbestånd består till 92 procent av bostadsfastigheter. Det finns inga garantier för att Amastens motparter kan uppfylla sina åtaganden. Uppfyller Amastens motparter inte sina

åtaganden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingspolicy

Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av externa värderare. Sedan 2016 finns ett rullande schema så att alla fastigheter besiktigas minst en gång inom en tvåårsperiod. Värderingarna har gjorts av NewSec Advice AB.

Värdeförändringar avseende fastigheter

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Amastens förvaltningsfastigheter minskar i värde, vilket skulle påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. De fastighetsspecifika delarna arbetar bolaget aktivt med för att öka värdet på fastigheterna. Marknadsförändringarna kan bolaget dock inte påverka. I stället arbetar bolaget med scenarioanalyser för att utvärdera hur ett förändrat marknads-läge påverkar bolaget och vilka åtgärder som kan tas för att minska påverkan på bolaget om det inträffar.

Transaktionsrelaterade risker

Bolags- och fastighetsförvärv är en del av Amastens verksamhet. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerhet. Vid fastighetsförvärv utgör bland annat miljöförhållanden och möjliga tekniska problem risker. Tekniska problem inbegriper riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister. Inför en investering görs en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, men det finns alltid risker vid transaktioner och framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv som kan påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Organisatoriska och operationella risker

Vid utgången av 2020 uppgick antalet anställda till 91 personer, varav 57 män och 34 kvinnor. Amasten har en liten organisation vilket gör bolaget

beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Amastens utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning. Amasten kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bristande rutiner och bristande intern kontroll kan medföra att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket kan åsamka bolaget skada. Mer om styrelsens arbete med bolagsstyrning finns beskrivet i bolagsstyrningsrapporten sidorna 80-81.

Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. I de fall bolaget inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Amastens verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Twister

Amastens hade vid utgången av 2020 inga pågående tvister. Det kan inte uteslutas att Amasten från tid till annan kan komma att bli inblandat i tvister. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Amastens dotterbolag SSM Holding AB är från tid till annan involverat i legala processer med parter inom ramen för koncernens dagliga verksamhet. Tvisterna kan avse fel eller brister i sålda bostäder, förvärv eller försäljning av fastigheter, byggnation eller konvertering av bostäder eller andra avtal, samt arbetsrelaterade tvister. SSM har koncernövergripande policyer, riktlinjer och

system med standardavtal. För närvarande finns inga pågående tvister som bedöms väsentligt påverka koncernens finansiella ställning.

Skatte- och bidragsrisker samt underskottsavdrag

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Amastens verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Det kan inte heller uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet.

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Amasten förfogar även över en begränsad mängd underskottsavdrag. Ägarförändringar och ändrade skatteregler kan innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen, vilket kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren ej kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningar, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot bolaget för marksanering eller efterbehandling vid förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten.

Amastens energimål är tydliga och om vi inte uppnår dessa kan miljöbelastningen bli onödigt hög. Projektet på energiområdet är komplexa och effekterna visas inte sällan med viss eftersläpning. Externa faktorer som bolaget inte självt kan råda över påverkar också utfallet i energiprojekten, såsom pris och lagändringar. Amasten är mycket beroende av fjärrvärmebolagens miljövärden som har stor effekt på våra koldioxidutsläpp.

Koncernens rapport över totalresultat

tkr	Not	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter	3	502 110	398 369
Fastighetskostnader	5, 7, 8	-236 720	-205 950
Driftsöverskott		265 390	192 419
Central administration	5, 6, 8	-42 248	-34 686
Övriga rörelseintäkter	3	102	99
Ränteintäkter och liknande poster	9	1 183	2 523
Räntekostnader och liknande poster	10	-74 398	-89 079
Förvaltningsresultat fastigheter		150 029	71 276
Intäkter bostadsproduktion	3	87 324	69 591
Kostnader bostadsproduktion		-96 824	-72 964
Förvärvskostnader		-15 507	-
Resultat bostadsproduktion		-25 007	-3 373
Resultat från andelar i intressebolag	16	6 319	16 269
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	566 107	436 197
Värdeförändring finansiella derivatinstrument		-4 394	-4 917
Värdeförändring finansiella placeringar	11	31 672	-
Resultat före skatt		724 726	515 452
Skatt		-151 040	-91 199
Årets resultat		573 686	424 253
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		573 686	424 253
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		573 710	424 253
Innehav utan bestämmande inflytande		-24	-
Totalresultat hänförligt till stamaktierna		557 686	408 253
Årets resultat per stamaktie före utspädning, kr		1,04	1,34
Årets resultat per stamaktie efter utspädning ¹⁾ , kr		1,04	1,28

¹⁾ Utspädningen avser utestående incitamentsprogram

Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr	Not	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	13	23 781	23 823
Förvaltningsfastigheter	14	9 965 524	6 431 477
- varav pågående nyproduktion		771 656	141 000
Nyttjanderätter		27 662	
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	3 642	4 062
Andelar i intressebolag	16	-	123 415
Andelar i Joint Venture	17	53 746	-
Fordringar på Joint Venture		122 828	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	18	198 919	73 598
Summa anläggningstillgångar		10 396 102	6 656 375
Varulager	19	731 844	-
Kundfordringar	20	71 677	6 729
Skattefordran		2 275	-
Fordringar på Joint Venture		9 146	-
Övriga fordringar		236 883	67 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 964	24 100
Likvida medel		674 272	121 792
Summa omsättningstillgångar		1 759 061	219 803
SUMMA TILLGÅNGAR		12 155 163	6 876 178
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	13	679 377	456 827
Övrigt tillskjutet kapital		4 485 490	3 132 616
Balanserade vinstmedel		27 591	-530 119
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 192 458	3 059 324
Innehav utan bestämmande inflytande		13 415	-
Summa eget kapital		5 205 873	3 059 324
Uppskjuten skatteskuld	11	333 308	164 177
Konvertibelt förlagslån		3 350	3 950
Långfristiga räntebärande skulder	22, 23	4 321 140	2 500 160
Finansiella derivatinstrument		9 311	4 917
Övriga långfristiga skulder	24	24 960	1 381
Summa långfristiga skulder		4 692 069	2 674 585
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 23	1 799 598	997 125
Leverantörsskulder		68 349	25 404
Skatteskuld		31 092	455
Förskott från kunder		5 234	-
Avsättningar	24	39 036	-
Övriga kortfristiga skulder		171 856	44 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	142 056	74 882
Summa kortfristiga skulder		2 257 221	1 142 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 155 163	6 876 178

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
Ingående eget kapital 2019-01-01	177 684	1 957 241	-938 372	1 196 553	-	1 196 553
Årets resultat			424 253	424 253	-	424 253
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
Summa totalresultat			424 253	424 253		424 253
Nyemission*	41 667	133 333		175 000		175 000
Apportemission*	237 476	1 042 042		1 279 518		1 279 518
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000		-16 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	456 827	3 132 616	-530 119	3 059 324	-	3 059 324
Ingående eget kapital 2020-01-01	456 827	3 132 616	-530 119	3 059 324	-	3 059 324
Årets resultat			573 710	573 710	-24	573 686
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
Summa totalresultat			573 710	573 710	-24	573 686
Innehav utan bestämmande inflytande				-	13 439	13 439
Nyemission*	173 589	1 037 160		1 210 749		1 210 749
Apportemission*	48 961	315 714		364 675		364 675
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000		-16 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	679 377	4 485 490	27 591	5 192 458	13 415	5 205 873

* Redovisas netto efter avdrag för emissionskostnader och skatt

Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	Not	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Driftsöverskott		265 389	192 419
Central administration		-57 755	-34 686
Återläggning av avskrivningar		1 909	1 639
Bostadsutveckling		-9 500	-3 373
Övriga rörelseintäkter		102	99
Betald ränta		-75 566	-88 395
Betald skatt		-653	-8 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		123 926	58 984
Förändringar rörelsefordringar		-38 061	-37 395
Förändringar rörelseskulder		91 954	-14 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten		177 819	7 443
Förvärv av dotterbolag, erhållen kassa		205 577	-
Förvärv av immateriella rättigheter	13	-	3 621
Investering i befintliga fastigheter	14	-771 068	-390 324
Förvärv av förvaltningsfastigheter	14	-2 223 855	-2 415 306
Avyttring av förvaltningsfastigheter	14	34 257	1 681 953
Förvärv av andelar i intressebolag	16	-162 400	-30 500
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-25 741	-3 826
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		18 742	9 397
Övriga materiella anläggningstillgångar		-1 345	-4 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 925 833	-1 149 870
Emission - stamaktier	21	1 210 148	175 000
Utdelning - preferensaktier		-16 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder		361	-214
Upptagna lån		3 070 040	5 146 594
Amortering av lån		-964 055	-4 150 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 300 494	1 155 064
Årets kassaflöde		552 480	12 637
Likvida medel vid årets början		121 792	109 155
Likvida medel vid årets slut		674 272	121 792

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning	3	51 434	28 831
Administrationskostnader	5, 6, 7, 8	-113 303	-56 358
Rörelseresultat		-61 869	-27 527
Ränteintäkter och liknande poster	9	37 225	22 395
Räntekostnader och liknande poster	10	-13 927	-28 395
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-38 571	-33 527
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		89 960	67 886
Resultat före skatt		51 389	34 359
Skatt	11	-6 498	-10 254
Årets resultat		44 891	24 105

Moderbolagets rapport över totalresultat

tkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Årets resultat	44 891	24 105
Övrigt totalresultat för året	-	-
Summa totalresultat för året	44 891	24 105

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	15	408	713
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27	1 925 992	1 406 368
Fordringar hos koncernföretag	28	2 803 100	705 072
Uppskjuten skattefordran		-	3 566
Övriga långfristiga fordringar		2 150	2 892
Summa anläggningstillgångar		4 731 650	2 118 611
Fordringar hos koncernföretag	28	177 227	809 313
Kundfordringar	20	313	-
Övriga fordringar		25 412	4 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 059	6 672
Summa kortfristiga fordringar		208 011	820 544
Kassa och bank		795	9 667
Summa omsättningstillgångar		208 806	830 210
SUMMA TILLGÅNGAR		4 940 456	2 948 821
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	21	679 377	456 827
Reservfond		4 323	4 323
Summa bundet eget kapital		683 699	461 150
Överkursfond		4 234 343	2 881 468
Ansamlad förlust		-1 240 129	-1 248 234
Årets resultat		44 891	24 104
Summa fritt eget kapital		3 039 104	1 657 339
Summa eget kapital		3 722 803	2 118 489
Långfristiga räntebärande skulder	22	3 350	3 950
Skulder till koncernföretag	28	749 500	182 080
Summa långfristiga skulder		752 850	186 030
Räntebärande skulder	22	400 000	-
Leverantörsskulder		3 442	3 196
Skulder till koncernföretag	28	2 623	624 545
Aktuell skatteskuld		3 425	494
Övriga skulder		37 724	9 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	17 589	6 396
Summa kortfristiga skulder		464 803	644 303
Summa skulder		1 217 653	830 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 940 456	2 948 821

Moderbolagets förändring i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Ansamlad förlust	
Ingående eget kapital 2019-01-01	177 684	4 323	1 706 093	-1 232 233	655 867
Årets resultat				24 104	24 104
Nyemission*	41 667		133 333		175 000
Apportemission*	237 477		1 042 041		1 279 518
Utdelning - preferensaktier				-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	456 827	4 323	2 881 467	-1 224 129	2 118 489
Ingående eget kapital 2020-01-01	456 827	4 323	2 881 467	-1 224 129	2 118 489
Årets resultat				44 891	44 891
Nyemission*	173 588		1 037 162		1 210 750
Apportemission*	48 961		315 713		364 674
Utdelning - preferensaktier				-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	679 377	4 323	4 234 342	-1 195 238	3 722 803

* Redovisas netto efter avdrag för emissionskostnader och skatt

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2020 jan - dec	2019 jan - dec
Rörelseresultat		-61 869	-27 527
Återläggning av avskrivningar		338	251
Erhållen ränta		37 225	24 759
Betald ränta		-13 927	-30 980
Betald skatt		-1 185	-220
Kassaflöde från verksamheten		-39 418	-33 717
Förändring av rörelsefordringar		-19 554	-7 988
Förändring av rörelseskulder		40 676	3 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-18 296	-37 889
Investeringar i inventarier	15	-33	-442
Avyttring av inventarier		-	95
Investering i andelar i koncernföretag		-154 950	-2 100
Investering i finansiella anläggningstillgångar		742	-2 750
Avyttring av andelar i intressebolag		-	4 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-154 241	-1 155
Utdelning på preferensaktier		-16 000	-16 000
Nyemission	21	1 210 749	175 000 ¹⁾
Upptagna lån		400 000	3 950
Amortering av lån		-600	-425 017
Förändring av koncernfordran/koncernskuld		-1 430 485	309 405
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		163 664	47 338
Årets kassaflöde		-8 872	8 294
Likvida medel vid årets början		9 667	1 373
Likvida medel vid årets utgång		795	9 667

Noter, gemensamma för moderbolaget och koncernen

Not 1 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar ÅRL och RFR2, Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler, se avsnitt Moderbolagets redovisningsprinciper. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 9 april 2021. Koncernens rapport över totalresultat och koncernens rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 20 maj 2021.

Förändrad uppställning av Koncernens rapport över totalresultat

Uppställningsformen i Koncernens rapport över totalresultat har förändrats i årsredovisningen för 2020 för att bättre redovisa resultatet för Amastens segment fastighetsförvaltning respektive bostadsproduktion. I och med förvärvet av bostadsrättsutvecklaren SSM Holding AB tillförs Amasten en större bostadsproduktionsorganisation. Central administration är hänförlig till förvaltningen av fastigheter och den del som belastar bostadsproduktion återfinns under kostnader för bostadsproduktion. Resultat från andelar intressebolag redovisas efter Förvaltningsresultat fastigheter och Resultat bostadsproduktion för att öka jämförelsen mellan åren.

Nya och ändrade IFRS-standards

Från och med räkenskapsår som startar 1 januari 2020 eller senare gäller en ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv avseende definitionen av en rörelse. Den nya definitionen innebär att ett förvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". En rörelse behöver inte innehålla alla resurser och alla processer som behövs för skapa avkastning men måste ha förmåga att väsentligt bidra till att generera avkastning. Detta kan jämföras med tidigare kravet att ha en förmåga att skapa avkastning.

Uppdateringen av IFRS 3 innebär att företag kan välja att utföra ett så kallat koncentrationstest som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning behöver göras. Företaget kan välja att tillämpa koncentrationstestet eller inte för varje transaktion. Testet ger däremot aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Om den förenklade bedömningen som görs genom testet indikerar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste en detaljerad bedömning utföras i enlighet med kraven i IFRS 3.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som har trätt i kraft under året, har haft någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga nya eller ändrade IFRS har förändrat tillämpningen.

Principer vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. De finansiella rapporterna är upprättade enligt antagande om fortsatt drift. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Klassificering av förvärv

Klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv sker i enlighet med IFRS 3. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan tillgångarnas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för uppskjuten skatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid tillgångsförvärv aktiveras transaktionskostnaderna på de förvärvade tillgångarna, och vid rörelseförvärv kostnadsförs de.

Stegvisa förvärv

Vid förvärv som sker i steg fastställs eventuell goodwill den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultatet. Om

ytterligare andelar förvärvas, alltså efter att bestämmande inflytande erhållits, redovisas detta som en transaktion mellan ägare inom eget kapital.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal i koncernen klassificeras som operationella hyresavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Övriga Intäkter

Övriga intäkter utgörs främst av statligastöd och av intäkter som inte bedöms tillhöra den löpande verksamheten.

Statliga bidrag

Bidrag hänförliga till resultatet redovisas som en övrig rörelseintäkt och periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Statliga bidrag redovisas först när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Intäkter från projektutveckling av bostäder som bostadsrätter

Amastens dotterföretag SSMs utveckling av bostäder som bostadsrätter genomförs i form av att ett entreprenadavtal och eller projektutvecklingsavtal tecknas med en bostadsrättsförening som beställare. Bostadsrättsföreningen tecknar avtal om uppförande av lägenheter med slutkund. SSM har utifrån IFRS 10 Koncernredovisning gjort en analys och bedömt de redovisningsmässiga effekterna avseende bolagets hela bostadsutvecklingsaffär. SSMs analys och bedömning är att bolaget utövar bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen varmed den ska konsolideras under byggnationen fram till dess att bostadsrättsinnehavarna tillträder som medlemmar i föreningen och en boendestyrelse tillträtt. Som en följd av principen för konsolidering av föreningen påverkas också SSMs tidpunkt för när intäkter redovisas utifrån IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder till att intäkten ska redovisas vid tidpunkten för slutkundens tillträde till respektive lägenhet. Den totala intäkten för projektutvecklingen, det vill säga markförsäljning, projektering och byggnation, redovisas vid en tidpunkt. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till lägenhetsköparen, slutkunden, vilket sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet. Vid denna tidpunkt infaller också SSMs rätt till betalning för respektive lägenhet. Den redovisade intäkten baseras på den faktiska intäkten för försålt bostadsprojekt och redovisas i samband med tillträde av respektive lägenhet. Redovisad kostnad per såld lägenhet baseras på en andel av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en tillgång, inom posten projektfastigheter och bostadsrättsföreningens skulder redovisas som korta respektive långfristiga räntebärande skulder i SSMs balansräkning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då köparen erhåller kontroll över fastigheten vilket normalt sker på frånträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än frånträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas

fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter grundas på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen. Realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment som följs upp av koncernledningen, vilka är fastighetsförvaltning och bostadsutveckling. Varje segment följs upp avseende den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen och styrelsen. Koncernledningen följer upp driftöverskottet för förvaltningen samt intäkter och kostnader för bostadsutvecklingen och på tillgångssidan värdet på fastigheterna.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skuld. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. I det fall det föreligger realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas de som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Skatter

Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte. Temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning

av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, fordringar på joint venture, övriga finansiella tillgångar, derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, övriga skulder, derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när kunden har avtalsenlig skyldighet att betala. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och kunden har avtalsenlig skyldighet att betala. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument, så som aktier i noterade bolag vilka redovisas som finansiella placeringar: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapital-instrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flera scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtals-tillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i koncernens rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Immateriella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas infalla. Avskrivning sker antingen linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod om 3 till 10 år eller baserad på faktisk nyttjande. I fallet med Riki Bygg sker avskrivningen baserat på antal färdigställda lägenheter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde. Redovisat värde för fastigheterna är baserat på externa värderingar. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 nivå 3. Se not 14 för beskrivning av antaganden vilka ligger till grund för värderingarna. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter. Verkligt värde och orealiserad värdeförändring fastställs kvartalsvis baserat på externa värderingar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i koncernens rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Maskiner och inventarier redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas infalla. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod om 3 till 10 år.

Intressebolag

Som intressebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett

led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang. Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet.

Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag överstiger innehavet i detta intressebolag redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden" i resultaträkningen.

Innehav i joint ventures

Med joint ventures avses företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i rapport över totalresultat och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett joint ventures förluster uppgår till, eller överstiger, dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för joint ventures räkning. Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan joint ventures återvinningsvärde samt det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i joint ventures" i resultaträkning. Vinsten och förluster från "uppströms-" och "nedströmstransaktioner" mellan koncernen och dess joint ventures, redovisas i koncernens finansiella rapporter endast i den utsträckning de motsvarar icke närstående företags innehav i joint ventures. Realiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Tillämpade redovisningsprinciper i joint ventures har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Varulager

Varulagret utgörs av fastigheter, där Amastens dotterbolag SSM utvecklar projekt, som klassificeras som projektfastigheter samt färdigställda bostäder. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras avseende projekt under byggnation.

Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande. Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av nettoförsäljningsvärdet och anskaffningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet definieras som försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader. Nettoförsäljningsvärdet för projektfastigheter baseras på internt framtagna projektprognoser där antaganden görs om projektets förväntade intäkter och kostnader med tillhörande känslighetsanalyser som uppdateras löpande på kvartalsbasis av projektansvariga. Projektets framtida kassaflöden diskonteras med en diskonteringsränta. Ett positivt nuvärde innebär att projektet förväntas gå med vinst.

Skulder

Skulder avser låne- och rörelseskulder. Lånen tas upp till upplupet anskaffningsvärde. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leasingavtal

Tomträttsavtalen betraktas som eviga leasingavtal eftersom avtalen inte kan sägas upp av leasetagaren. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde som en del av förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingkulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Amasten är leasetagare - dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, betald semester, betald sjukfrånvaro, bonus etc. beräknas utan diskontering och kostnadsförs i den period de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning för beräknade bonusbetalningar redovisas när koncernen har en rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänsterna ifråga har erhållits från de anställda och avsättning kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Pensioner

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Amasten har både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämd pensionsplan innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp företaget accepterat att bidra med. Det innebär att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Avgifterna redovisas som kostnader i den period de uppkommer. Koncernens åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer, vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas de som avgiftsbestämda planer.

Ersättning vid uppsägningar

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal i det fall koncernen enligt avtal bevisligen är förpliktigt att erlägga avgångsvederlag.

Avsättningar och eventalförpliktelser

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, där det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Med eventalförpliktelser avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte har redovisats som en skuld eller avsättning på grund av att det inte troligen kommer att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Avsättningar för garantiåtaganden

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. För Amastens dotterbolag SSM Holding AB görs garantiavsättning om vanligtvis 10,0 tkr per bostad belastar projektet vid avslut och redovisas i den takt de beräknas uppkomma för respektive projekt. Majoriteten av garantiavsättningarna löper fram till garantibesiktning, vilken utförs efter två år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner vilka inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationen RFR2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg om gäller i förhållande till IFRS. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens schema. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpats vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av resultat av verksamheter under avyttring samt eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsmetoden.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

IFRS 9

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar

i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

För koncernbidrag tillämpas alternativregeln vilket innebär att bolaget redovisar både erhållna och lämnade koncernbidrag.

Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs uppskattningar, bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter, kostnader och övrig information. Dessa skattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt faktorer som bedöms vara rimliga under rådande förhållanden. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden förs eller om andra förutsättning föreligger.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 14. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vilket baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Varulager – projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdet på projektfastigheter kan påverkas av ändrade förutsättningar för projektets genomförande tidsmässigt eller av förändringar i projektkalkylen. Risk för ändrad bedömning av värdet på projektfastigheter kan även uppkomma om bolaget inte genomför ett projekt enligt plan utan istället avyttrar en projektfastighet i förtid.

Klassificering av förvärv

Enligt IFRS ska klassificeringen av förvärv som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv baseras på individuell bedömning av varje transaktion. För samtliga förvärv av förvaltningsfastigheter under året har bedömningen inneburit att samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv. Förvärvet av SSM Holding AB har klassificerats som rörelseförvärv.

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida skattesatsen om 20,6 procent.

Not 3 Intäkternas fördelning

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	502 110	398 369	-	-
Övriga intäkter	102	99	625	4 975
Intäkter bostadsproduktion	87 324	69 591		
Management fee	-	-	50 809	23 856
Summa	589 536	468 059	51 434	28 831

Not 4 Segmentsrapportering

mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Centralt		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	502	398					502	398
Fastighetskostnader	-237	-207					-237	-206
Driftsöverskott	265	192					265	192
Central administration	-42	-35					-42	-35
Övriga rörelseintäkter	0	0					0	0
Finansnetto	-73	-87					-73	-87
Förvaltningsresultat fastigheter	150	71					150	71
Intäkter bostadsproduktion			87	70			87	70
Kostnader bostadsproduktion			-97	-73			-97	-73
Förvärvskostnader			-16				-16	
Resultat bostadsproduktion			-25	-3			-25	-3
Resultat från andelar i intressebolag					6	16	6	16
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	566	436	-	-			566	436
Värdeförändring finansiella derivatinstrument					-4	-5	-4	-5
Värdeförändring finansiella placeringar					32	-	32	-
Resultat före skatt					34	11	725	515
Skatt					-151	-91	-151	-91
Årets resultat							574	424
Övrigt totalresultat								-
Årets totalresultat							574	424

Alla intäkter är hänförliga till Sverige och ingen kund står för över 10 procent av intäkterna.
Samtliga fastigheter är belägna i Sverige.

Not 5 Anställda och personalkostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	62	53	59	25
varav kvinnor	19	15	19	9

Per 31 december 2020 bestod styrelsen av 6 ledamöter varav 2 kvinnor och 4 män. Övriga ledande befattningshavare utgörs av 5 personer inklusive verkställande direktör.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Löner, arvoden och förmåner, tkr				
Styrelse och ledande befattningshavare				
Grundlön	8 928	7 883	8 928	7 883
Förmåner	351	152	351	152

Övriga anställda				
Grundlön	26 667	21 683	23 907	10 738
Förmåner	862	442	685	251
Delsumma	36 808	30 160	33 871	19 024

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Styrelse och ledande befattningshavare	3 475	2 962	3 475	2 962
Övriga anställda	8 556	7 470	7 549	3 779

Avtalsenliga pensionskostnader				
Styrelse och ledande befattningshavare	2 305	1 805	2 305	1 805
Övriga anställda	3 155	2 209	2 567	1 342
Delsumma	17 491	14 446	15 895	9 888
Summa löner inkl sociala kostnader	54 299	44 606	49 766	28 912

2020-01-01 – 2020-12-31

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Rickard Backlund	Styrelseordförande (0101-0518)	156	-	-	156
Bengt Kjell	Styrelseordförande (0518-1231)	305	-	-	305
Anneli Lindblom	Styrelseledamot	120	-	-	120
Jenny Wärme	Styrelseledamot	63	-	-	63
Magnus Bakke	Styrelseledamot	190	-	-	190
Peter Wågström	Styrelseledamot	175	-	-	175
Peter Grandér	Styrelseledamot	63	-	-	63
Jakob Pettersson	Styrelseledamot	159	-	-	159
Kristina Sawjani	Styrelseledamot	111	-	-	111
Jan-Erik Højvall	VD (0101-1116)	2 741	73	630	3 444
Mikael Rånes	VD (1116-1231)	168	10	77	255
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)		4 679	267	1 598	6 544
Total		8 928	351	2 305	11 584

Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om högst sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga tolv månadslöner.

2019-01-01 – 2019-12-31

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Rickard Backlund	Styrelseordförande	375	-	-	375
Elisabeth Norman	Styrelseledamot	79	-	-	79
Ilias Georgiadis	Styrelseledamot	125	-	-	125
Jenny Wärme	Styrelseledamot	150	-	-	150
Magnus Bakke	Styrelseledamot	190	-	-	190
Peter Wågström	Styrelseledamot	173	-	-	173
Peter Grandér	Styrelseledamot	88	-	-	88
Jakob Pettersson	Styrelseledamot	38	-	-	38
Bengt Kjell	Styrelseledamot	38	-	-	38
Stig Svedberg	Styrelseledamot	75	-	-	75
Jan-Erik Højvall	VD	1 819	-	540	2 359
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)		4 734	152	1 265	6 150
Total		7 883	152	1 805	9 839

Aktierelaterade ersättningar

Under februari 2021 förvärvade verkställande direktören Mikael Rånes 4 000 000 köpoptioner avseende lika många aktier i Amasten Fastighets AB (publ). Optionerna tilldelades till lika delar av de två ägarbolagen ICA-handlarnas Förbund Finans AB samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB efter erlagt vederlag avseende den totala optionspremien. Optionerna berättigar inte till utdelning eller rösträtt.

Det beräknade värdet på tilldelningsdagen var 0,89 kr per option, optionerna förvärvades för 0,89 kr per option. Optionernas värde har beräknats enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Under februari 2021 förvärvade vice verkställande direktören Mattias Lundgren 3 000 000 köpoptioner avseende lika många aktier i Amasten Fastighets AB (publ). Optionerna tilldelades av de två ägarbolagen ICA-handlarnas Förbund Finans AB samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB efter erlagt vederlag avseende den totala optionspremien. Optionerna berättigar inte till utdelning eller rösträtt.

Det beräknade värdet på tilldelningsdagen var 0,89 kr per option, optionerna förvärvades för 0,89 kr per option. Optionernas värde har beräknats enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Vid extra bolagsstämma i Amasten den 7 december 2018 togs beslut om att införa ett incitamentsprogram till anställda i Amasten koncernen exklusive ledningsgruppen baserat på ett konvertibelprogram om totalt 240 konvertibler till ett sammanlagt nominellt värde om 12 000 000 kr. Konvertiblerna gällde med en löptid om cirka fyra år fram till och med december 2022 och konverteringskursen för konvertering av lånebeloppet till stamaktie A fastställdes till 6,30 kronor per aktie. Av detta konvertibelprogram finns det per denna dag utestående konvertibler till ett nominellt värde om 3 350 000 kr vilket vid full konvertering motsvarar en utspädning med 531 429 aktier.

Pensionsersättningar till medarbetare

Samtliga av bolagets planer redovisas som avgiftsbestämda då bolaget inte haft tillgång till information som gör det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd. Bolagets avgifter för 2020 gällande ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2,4 mkr (2,1). Moderbolagets förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2,6 mkr. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till 0,00888 procent (0,05476). Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,00458 procent (0,00953). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125,0 och 155,0 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125,0 procent eller överstiger 155,0 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå till 148 procent (148).

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsuppdraget	2 062	1 450	2 062	1 450
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	378	477	378	477
Skatterådgivning	148	30	148	30
Summa	2 588	1 957	2 588	1 957

Not 7 Rörelsens kostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Taxebundna	-92 224	-85 871	-	-
Drift	-47 891	-38 311	-	-
Underhåll	-33 399	-28 705	-	-
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-14 123	-11 068	-	-
Fastighetsadministration	-49 084	-41 995	-	-
Summa fastighetskostnader	-236 720	-205 950	-	-
Bostadsproduktion	-96 824	-72 964	-	-
Central administration	-42 248	-34 686	113 303	-56 358
Summa	-278 968	-240 636	-113 303	-56 358

I ovan redovisade kostnader ingår nedan personalkostnader och avskrivningar

Personalkostnader	-54 299	-44 606	-49 766	-28 912
Avskrivningar	-1 525	-9 778	-338	-252
Summa	-55 824	-54 384	-51 104	-29 164

Samtliga direkta fastighetskostnader är hänförliga till förvaltningsfastigheter vilka är intäktsgenererande.

Not 8 Leasingkostnad/tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2020 uppgick till 55 tkr (54) och avser tomträtter i Stockholm och Karlskoga.

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall.

Vid 2020-års utgång hade Amasten 4 (4) fastigheter upplåtna med tomträtt. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska i merparten fastighetsägaren (kommunen) ersätta Amasten för byggnader m.m.

Vidare uppgick leasingavgiften till 1,7 mkr (0,7) hänförligt till hyresavtal avseende främst bilar och kontorsutrustning.

Not 9 Finansiella intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	1 183	2 523	-	-
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	37 225	22 395
Summa	1 183	2 523	37 225	22 395

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Not 10 Finansiella kostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	-70 090	-77 818	-169	-12 755
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-11 816	-10 365
Övriga finansiella kostnader	-4 308	-11 261	-1 942	-5 276
Summa	-74 398	-89 079	-13 927	-28 395

Räntekostnaderna är beräknade enligt effektivräntemetoden relaterade till räntebärande skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten har baserats på en nominell skattesats om 21,4 procent och den uppskjutna skatten har baserats på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande delen bedöms att realiseras till den lägre skattesatsen.

Aktuell skatt baseras på årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheter att nyttja skattemässiga avskrivningar, skattemässiga direktavdrag för

vissa ombyggnationer vilka aktiverats, skattefria försäljningar av fastigheter genom försäljningar av dotterbolag samt på möjligheten att utnyttja befintliga förlustavdrag

Den effektiva skatten på för året uppgick till 20,8 % (17,7).

I och med förvärvet av SSM Holding AB tillfördes Amasten skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 500 767 tkr (444 522 tkr) och de har ingen tidsbegränsning. Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster då det inte är klart hur koncernen kommer kunna utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster. Denna bedömning kan komma att förändras under nästa räkenskapsår beroende på möjliga ändringar i affärsmodellen.

Emissionskostnader om 19,9 mkr har belastat eget kapital vilket resulterar i en skatteeffekt skatt om 4,3 mkr.

Skatteberäkning i koncernen

tkr	2020		2019	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före värdeförändring och skatt	131 341		84 172	
Skattemässiga avskrivningar	-64 686	64 686	-51 578	51 578
Övrig skattemässig justeringar	93 095	-27 864	49 005	-320
Skattepliktigt resultat före värdeförändring	159 750	37 002	81 599	51 258
Försäljning fastigheter	200	-10 109	-15 466	-50 036
Omvärdering	-	-28 242	-	-35 215
Värdeföränd fastigheter	-	573 485	-	414 616
Värdeförändring derivat	-	-4 394	-	-4 917
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	159 950	567 742	66 133	375 706
Underskottsavdrag, ingående balans	-31 580	31 580	-78 946	78 946
Omvärdering ingående balans	-	-	3 855	-3 855
Underskottsavdrag, utgående balans	13 655	-13 655	31 580	-31 580
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	142 025	585 667	22 622	419 217
Årets skatt 21,4 %	30 393	125 333	4 841	89 712
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-4 686	-	-3 354
Skatt enligt resultaträkningen	30 393	120 647	4 841	86 358

forts. Not 11 • Skatter

Skattekostnad/intäkt tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	724 726	515 452	51 389	34 359
Skatt enligt gällande skattesats	-155 091	-110 307	-10 997	-7 353
Ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	-	9 352	-
Ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader	-8 991	-9 585	-4 874	101
Ej skattepliktig försäljning fastigheter	1 578	26 140	-	-
Ej skattepliktig värdeförändring finansiella tillgångar	6 779	-	-	-
Övriga skattemässiga justering	-	-801	21	7 252
Summa	-155 725	-94 553	-6 498	-
Ny framtida bolagsskatt	4 685	3 354	-	-
Redovisad skattkostnad	-151 040	-91 199	-6 498	-

Uppskjuten skatt redovisad i koncernens balansräkning tkr	Koncernen	
	2020	2019
Underskottsavdrag	-2 938	-6 506
Förvaltningsfastigheter	307 014	170 112
Varulager	30 424	-
Finansiella derivat	-1 918	-1 012
Obeskattade reserver	726	1 583
Summa	333 308	164 177

Not 12 Resultat per stamaktie

Resultat per aktie baseras på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare vilket uppgick till 557 686 tkr (408 253). Antal stamaktier vid årets utgång var 678 576 599 st (456 027 370).

Resultatet per aktie baseras på ett vägt genomsnittligt antal aktier med 13 mätpunkter under året. För utveckling av antal aktier hänvisas till not 21.

Antal utestående stamaktier	Koncernen	
	2020	2019
Ingående antal stamaktier	456 027 370	177 684 005
Förändring antal stamaktier	222 549 229	278 343 365
Utgående antal stamaktier	678 576 599	456 027 370
Resultat per stamaktie		
Årets resultat, tkr	573 686	424 253
Utdelning preferensaktier, tkr	16 000	16 000
Årets resultat hänförligt till stamaktieägarna, tkr	557 686	408 253
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	534 349 292	304 276 056
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående stamaktie	1,04	1,34
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående stamaktie efter utspädning	1,04	1,28

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

I koncernen avser redovisade immateriella anläggningstillgångar, identifierade vid förvärvet av Rikibyggs AB vilket klassades som ett rörelseförvärv, rättigheten att på den nordiska marknaden uppföra industriellt modulproducerade fastigheter tillverkade av det kinesiska företaget TLC samt senare av Amasten tagna utvecklingsutgifter för detta koncept. Den exklusiva rättigheten att på den nordiska marknaden, under fem år från 2018 till 2023,

uppföra industriellt modulproducerade fastigheter tillverkade av det kinesiska bolaget TLC. Amasten Fastighets AB har under 2020 justerat tidigare felaktiga avskrivningar med 42 665 kr. Avskrivning på Riki Bygg baseras på antal färdigställda lägenheter som under 2020 uppgick till 0 lägenheter.

Immateriella anläggningstillgångar tkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående värde	23 823	27 619
Justering köpeskilling	-	-3 621
Avskrivningar	-42	-176
Utgående värde	23 781	23 823

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året med 3 535 mkr till 9 966 mkr (6 431), varav 772 mkr avsåg pågående nyproduktion (141). Fastighetsvärdet exklusive nyproduktion motsvarar 16 736 kronor per kvadratmeter (15 536). Det högre värdet beror, dels på årets förvärv och investeringar, dels på årets värdeökning. Sammantaget uppgick värdeökningen till 566 mkr (436), vilket motsvarar en tillväxt om 8,8 procent (12,1). Värdeökningen speglar den förändring som skett i fastigheternas kassaflöden och i direktavkastningskraven. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Verkligt värde	Koncernen	
mkr	2020	2019
Ingående värde	6 431	3 592
Investeringar	772	390
Förvärv	2 231	3 695
Försäljningar	-34	-1 682
Värdeförändring	566	436
Utgående värde	9 966	6 431

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av NewSec Advice AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik

Varje förvaltningsfastighet har värderats individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärde. För merparten av värderingarna används femåriga kassaflödeskalkyler. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer med beaktande av avtalade framtida förändringar av hyror, avtalslängd och långsiktig marknadsvakans. Fastighetskostnaderna baseras på för respektive fastighet bedömda kostnader.

För det fall att värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt till följd av stor osäkerhet vid bedömning av det framtida kassaflödet och återstående produktionskostnad, men där bedömningen är att detta bör kunna ske när fastigheten är uppförd, värderas pågående nyproduktion till anskaffningsvärdet till dess att verkligt värde kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, ytteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en

riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån den externa värderarens marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2020
Inflationsantaganden	2 %

	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav, bostäder	2,90%	3,95%	6,07%
Kalkylränta, bostäder	3,75%	5,83%	8,08%
Direktavkastningskrav, lokaler	4,56%	5,72%	7,49%
Kalkylränta, lokaler	6,55%	7,73%	9,54%
Hyra, kr/kvm, bostäder	574	1 116	2 251
Hyra kr/kvm, lokaler	400	980	3 500
Långsiktig vakans, bostäder		0,75%	
Långsiktig vakans, lokaler		5,03%	

Byggrätter och tomtmark

Byggrätter och tomtmark har värderats baserat på ortsprismetoden eller genom beräkning av nuvärdet av det bedömda värdet vid exploatering av byggrätterna eller tomtmarken. Samtliga värden för byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna.

Känslighetsanalys

Bedömningen av verkligt värde för fastigheter är baserad på antaganden om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav och innehåller därför alltid ett visst mått av osäkerhet. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms normalt ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. För Amastens del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 498 mkr, motsvarande 9 468 - 10 464 mkr.

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultat effekter av förändringar av dessa.

Känslighetsanalys	Förändring	mkr
Förändring direktavkastningskrav	+0,25%	-546
Förändring direktavkastningskrav	-0,25%	622
Förändring kalkylränta	+0,25%	-380
Förändring kalkylränta	-0,25%	412
Förändring fastighetskostnader	5,0%	-627
Förändring vakans	-1,0%	302
Förändring hyra	25 kr/kvm	509

Åtaganden

Amastens väsentliga åtaganden utöver löpande åtaganden avser fem pågående nyproduktioner av bostadsfastigheter. Den sammanlagda återstående investering uppgår till 411 mkr.

Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	16 079	3 297	1 284	1 062
Årets anskaffningar	1 249	739	33	506
Årets utrangeringar	-	-421	-	-284
Inventarier i förvärvade/sålda bolag	-62	12 464	-	-
Utgående anskaffningsvärde	17 265	16 079	1 317	1 284
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 017	-2 656	-571	-445
Utrangeringar	-	242	-	126
Årets avskrivningar	-1 606	-9 603	-338	-252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 623	-12 017	-909	-571
Utgående nettovärde	3 642	4 062	408	713

Not 16 Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Värderingen av andelarna sker initialt till anskaffningsvärde och justeras därefter med Amastens andel av intressebolagens resultat för perioden.

Andelar i intressebolag uppgick vid årets början till 123 mkr och avsåg Studentbostäder i Sverige AB. I samband med att Studentbostäder i Sverige AB förvärvades av det noterade fastighetsbolaget Prime Living AB omklassificerades koncerns andelar i intressebolag avseende Studentbostäder i Sverige AB till finansiella placeringar eftersom det betydande inflytandet inte längre föreligger på grund av förändrad ägarandel. Vid utgången av året hade koncernen inga andelar i intressebolag.

Under kvartal ett förvärvades 29,55 procent av den noterade bostadsutvecklaren SSM Holding AB som klassificerades som ett intressebolag vid förvärvet. Under kvartal fyra förvärvades ytterligare andelar vilket gjorde att ägandet uppgick till 97,5 procent vid årsskiftet och bolaget ingår per balansdagen i Amasten koncernen som ett dotterbolag till Amasten Fastighets AB. Redovisningsmässigt ses förvärvandet som en försäljning av intressebolag och köp av dotterbolag se förvärvsanalys, not 29.

tkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående värde	123 415	76 646
Förvärv	162 400	30 528
Försäljning	-160 420	-28
Andel av årets resultat	6 319	16 269
Omklassificering	-131 714	-
Utgående värde	-	123 415

Not 17 Andelar i joint ventures

Andelarna i joint ventures har tillkommit genom förvärvet av SSM Holding AB.

tkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående värde	-	-
Förvärv	53 745	-
Utgående värde	53 745	-

Innehav i joint ventures	Andel kapital och röster, %	Konsoliderad andel, %	Antal aktier/ andelar
Alfa SSM	50	30	
KB Alfa SSM, 969715-3998	49		49
"Alfa SSM JV AB,	50		50
Studentbacken **	100 (50)	100 (50)	500 000
"KB Studentbacken,	0 (49)		-
Studentbacken JV AB, 556981-6472*	0 (50)		-
SSM PG Real Estate 2017 S.å r.l.,	50	50	506 764 050
"JV Elverkshuset AB,	50	50	250

* Komplementär, äger 2 % av respektive kommanditbolag vilket betyder att SSM:s ackumulerade ägarandel uppgår till 50 % i kommanditbolagen.

** Per 2020-12-31 är bolaget ett helägt koncernföretag. Siffror i parentes avser 2019.

Samtliga joint ventures förutom SSM PG Real Estate 2017 S.å r.l., B215056 har sina säten i Sverige och utgör samarbeten i syfte att utveckla bostadsprojekt.

I koncernens finansiella rapporter redovisas nedanstående poster enligt kapitalandelsmetoden. Moderbolaget innehar inga andelar i joint ventures. Nedanstående räkenskaptabeller visar respektive joint ventures totala belopp för materiella innehav.

Resultaträkning i sammandrag tkr

	Alfa SSM JV		Studentbacken JV		SSM PG JV	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	296 579	615 644	-	-	202 873	-
Kostnad för produktion och förvaltning	-228 514	-540 183	-100	-1 738	-238 818	-63 114
Övriga rörelsekostnader	-4 625	-249	-133	-108	-2 678	-2 866
Rörelseresultat	63 440	75 212	-233	-1 847	-38 623	-65 980
Finansiella intäkter	1	110	-	-	48	56
Finansiella kostnader	-34	-6 427	-476	-1 040	-128 017	-176
Resultat före skatt	63 407	68 895	-709	-2 887	-166 591	-66 100
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-111	-141
Årets resultat	63 407	68 895	-709	-2 887	-166 702	-66 241

Resultaträkning i sammandrag tkr

	SSM Elverkshuset		SSM Älvsjö Quarters		Turbinhallen Utveckling AB		SSM JV Bromma	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	2 053	1 979	2 200	-	-	1 289	-	15 437
Kostnad för produktion och förvaltning	-2 026	-3 333	-500	-	-	-889	-	-2 849
Övriga rörelsekostnader	-6	-14	-	-	-	-	-	-960
Rörelseresultat	20	-1 368	1 600	-	-	400	-	11 628
Av- och nedskrivningar	-	-	-400	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	8 537	2 178	-	-	-	-	-	107
Finansiella kostnader	-8 703	-3 361	-	-	-	-	-	-6 436
Resultat före skatt	-95	-2 551	1 200	-	-	400	-	5 299
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-1 586
Årets resultat	-95	-2 551	1 200	-	-	400	-	3 713

Balansräkning i sammandrag
tkr

	Alfa SSM JV		Studentbacken JV		SSM PG JV	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kassa och bank	42 226	176 891	-	3 760	5 018	29 300
Projektfastigheter	196 188	236 439	-	-	74 145	661 919
Övriga omsättningstillgångar	784	56 407	-	28 151	16 733	21 251
Summa omsättningstillgångar	239 198	469 737	-	31 911	95 896	712 470
Kortfristiga skulder	-3 130	-29 217	-	-34 167	-31 169	-380 765
Summa kortfristiga skulder	-3 130	-29 217	-	-34 167	-31 169	-380 765
Anläggningstillgångar	-	-	-	900	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-221 000	-310 594	-	-	-	-100 056
Övriga långfristiga skulder	-3 056	-7 314	-	-	-	-367
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-224 056	-317 908	-	900	-	-100 423
Summa nettotillgångar	12 012	122 612	-	-1 356	64 727	231 283

Balansräkning i sammandrag
tkr

	SSM Elverkshuset		SSM Älvsjö Quarters	
	2020	2019	2020	2019
Kassa och bank	745	574	1 698	-
Projektfastigheter	467 526	385 203	66 687	-
Övriga omsättningstillgångar	463	4 668	329	-
Summa omsättningstillgångar	468 734	390 445	68 714	-
Kortfristiga skulder	-232	-1 372	-1 484	-
Summa kortfristiga skulder	-232	-1 372	-1 484	-
Anläggningstillgångar	-	-	-	-
Långfristiga finansiella skulder	-467 141	-387 617	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-300	-
Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder	-467 141	-387 617	-1 784	-
Summa nettotillgångar	1 361	1 456	66 930	-

Not 18 Övriga finansiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen	
	2020	2019
Studentbostäder i Sverige AB	192 693	-
Fordran på anställda genom incitamentprogram	2 150	2 750
Övrig långfristig fordran	4 000	70 772
Lämnad deposition	76	76
Summa	198 919	73 598

Not 19 Varulager

mkr	Koncernen	
	2020	2019
Projektfastigheter	728,7	-
Färdigställda bostäder	3,1	-
Summa varulager	731,8	-

mkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående varulager	-	-
Årets förvärv	731,8	-
Utgående varulager	731,8	-

Not 20 Kundfordringar

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fordringar på hyresgäster	7 414	4 352	-	-
Övriga kundfordringar	69 488	4 764	313	-
Reservering för befarade kundförluster	-5 225	-2 387	-	-
Summa	71 677	6 729	313	-

Reservering för befarade kundförluster är baserad på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar.

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ej förfallna kundfordringar	49 144	1 744	-	-
Förfallna < 30 dagar	1 713	3 460	-	-
Förfallna 31-90 dagar	9 698	751	-	-
Förfallna > 90 dagar	11 122	774	313	-
Summa	71 677	6 729	313	-

Not 21 Aktiekapitalets utveckling

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 679 376 599 kronor fördelat på 678 576 599 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till 1 röst per stamaktie och 1/10 röst per

preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare vid året utgång uppgick till 13 858.

År	Transaktion	Förändring av	Totalt efter förändring		Kvotvärde, kr	Aktiekapital, kr
		A-aktier	A-aktier	Preferensaktie		
2018	Apportemission	5 000 000	159 384 005	800 000	1,00	160 184 005
2018	Apportemission	15 500 000	174 884 005	800 000	1,00	175 684 005
2018	Apportemission	2 000 000	176 884 005	800 000	1,00	177 684 005
2019	Nyemission	41 666 666	218 550 671	800 000	1,00	219 350 671
2019	Apportemission	1 300 000	219 850 671	800 000	1,00	220 650 671
2019	Apportemission	20 000 000	239 850 671	800 000	1,00	240 650 671
2019	Apportemission	190 000 000	429 850 671	800 000	1,00	430 650 671
2019	Apportemission	6 133 332	435 984 003	800 000	1,00	436 784 003
2019	Apportemission	20 043 367	456 027 370	800 000	1,00	456 827 370
2020	Nyemission	95 238	456 122 608	800 000	1,00	456 922 608
2020	Nyemission	90 000 000	546 122 608	800 000	1,00	546 922 608
2020	Nyemission	68 493 151	614 615 759	800 000	1,00	615 415 759
2020	Nyemission	15 972 200	630 587 959	800 000	1,00	631 387 959
2020	Nyemission	47 988 640	678 576 599	800 000	1,00	679 376 599

Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer**Finansiering**

Fastigheter är en långsiktig tillgång som kräver långsiktig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Amastens krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Amastens reversfordrinar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar. Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blankokrediter.
- Emission av obligationer utan ställande av säkerhet.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställande avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 5 514 mkr. Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med garanti och belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade "financial covenants", innebär att belåningsgraden ej får överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden långsiktigt ej får understiga 1,50 ggr. I samtliga fall är garanti till kreditgivare utfördad med betryggande marginal till Amasten mål för kapitalstruktur.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Amasten bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Amastens finanspolicy ska säkerställa kontroll av koncernens finansiella risker, så som ränte-, finansiering- och motpartsrisiker samt övriga finansiella risker. Amastens finansverksamhet ska präglas av långsiktighet med lågt risktanade, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ska understiga 70 procent och en långsiktig räntetäckningsgrad om minst 1,50 ggr. Den finansiella verksamheten i Amasten ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs.

I finanspolicyen anges hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska se. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras vid varje styrelsemöte, vanligtvis med en månads mellanrum. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen.

Riskhantering

Amasten genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen.

Finansieringsrisk

För att säkerställa Amastens behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Amasten kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Amasten hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 6 121 mkr (3 497), varav långfristig uppgick till 4 321 mkr (2 500) och kortfristig till 1 800 mkr (997). Av de långfristiga krediterna utgjorde 4 321 mkr (2 500) långfris-

tiga låneavtal mot banker. Av de kortfristiga krediterna utgjorde 1 593 mkr (997) kortfristiga låneavtal i bank. Resterande 206 mkr (-) avsåg obligationslån. Den genomsnittliga kapitalbidningstiden uppgick till 3,7 år (4,3).

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntor har Amasten valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Amasten har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr. För 2020 uppgick räntetäckningsgraden till 2,90 ggr (2,08). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 11,7 månader (13,6).

Kapitalstruktur

Målet med Amastens kapitalstruktur är att trygga koncernens framtida förmåga att fortsätta sin verksamhet och ha en god avkastning på bolagets egna kapital. Amasten ska ha en stabil kapitalstruktur innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 70 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5. Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Fastighetsbranschen använder därför belåningsgrad som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl kan även substansvärdet beräknas på olika sätt, vilket framgår ovan. Amastens mål utgår från avkastning på eget kapital och är inte direkt relaterat till substansvärdet. Målet är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till 15 procent i snitt över en fem års period. I syfte att nå detta mål ska Amasten öka fastighetsbeståndet genom förvärv, investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion av vårt egna Riki-koncept. Alla investeringar ska bidra till avkastningsmålet. Försäljning av fastighet ska ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

Motpartsrisk

För att begränsa koncernens motpartsrisk ska ett flertal motparter användas. Samtliga motparter ska ha ett lägsta kreditbetyg motsvarande baa2 hos Moodys och/eller a hos Standard & Poor's.

Löptidsanalys räntebärande skulder

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

År	tkr
1	1 879 376
2	2 207 966
3	865 540
4	900 480
5	353 952
6-	88 630
Summa	6 295 944

forts. Not 24 • Finansiella risker och finanspolicyer

tkr	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt värde ¹⁾	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Koncernen								
Övriga finansiella anläggningstillgångar	6 226	73 598	192 693				198 919	73 598
Kundfordringar	71 677	6 729					71 677	6 729
Övriga fordringar	212 421	67 182					212 421	67 182
Likvida medel	674 272	121 792					674 272	121 792
Summa tillgångar	964 596	269 301	192 693				1 157 289	269 301
Långfristiga räntebärande skulder					4 324 490	2 504 110	4 324 490	2 504 110
Derivat			9 311	4 917			9 311	4 917
Långfristiga icke räntebärande skulder					358 268	165 558	358 268	165 558
Kortfristiga räntebärande skulder					1 799 598	997 125	1 799 598	997 125
Leverantörsskulder					68 349	25 404	68 349	25 404
Övriga skulder					161 075	44 858	161 075	44 858
Summa skulder			9 311	4 917	6 711 780	3 737 055	6 721 091	3 741 972
Moderbolaget								
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 150	2 892					2 150	2 892
Fordringar på koncernföretag	2 980 327	1 514 385					2 980 327	1 514 385
Kundfordringar	313	-					313	-
Övriga fordringar	25 412	3 902					25 412	3 902
Likvida medel	1 373	9 667					1 373	9 667
Summa fordringar	3 009 575	1 530 846					3 009 575	1 530 846
Räntebärande skulder					403 350	3 950	403 350	3 950
Skulder till koncernföretag					752 123	806 625	752 123	806 625
Leverantörsskulder					3 442	3 196	3 442	3 196
Övriga skulder					33 887	8 000	33 887	8 000
Summa skulder					1 192 802	830 333	1 192 802	830 333

1) Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde.

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen ovan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Finansiella derivat och övriga finansiella placeringar värderade till verkligt värde har värderats enligt Nivå 1.

Not 23 Checkräkningskredit

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Beviljad kreditlimit	70 000	10 000	-	-
Utnyttjad del	-	-	-	-
Outnyttjad del	70 000	10 000	-	-

Not 24 Avsättningar

tkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående balans		-
Tillförda genomförvärv	38 553	-
Årets avsättningar	1 847	-
Utgående balans	40 400	-
Varav långfristig del	1 364	-
Varav kortfristig del	39 036	-
Summa	40 400	-

Avsättningarna avser framtida ersättningar till anställda, kostnader för garantiåtaganden för utförda entreprenader, kostnader för ingångna avtal och åtaganden mot kunder. Den långfristiga delen återfinns i resultat över finansiellställning under rubriken övriga långfristiga skulder.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Personalkostnader	15 505	5 306	6 230	4 020
Räntekostnader	3 940	2 471	8	-
Förskottsbetalade hyror	53 858	35 392	-	-
Fastighetskostnader	50 329	29 063	-	-
Övriga kostnader	18 425	2 651	11 352	2 376
Summa	142 056	74 883	17 589	6 396

Amasten äger till största delen bostadsfastigheter vilka funnits på orterna under lång tid, varför miljörisken bedöms vara liten.

Not 26 Ställda säkerheter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ställda säkerheter för egen räkning				
Fastighetsinteckningar	5 620 900	3 456 112	-	-
Pantsatta aktier	1 207 042	2 905 285	1 385 604	-
Summa	6 827 942	6 361 397	1 385 604	-
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelse	-	-	5 620 900	3 456 112
Summa	-	-	5 620 900	3 456 112

Not 27 Andelar i koncernföretag

tkr	Moderbolaget					
	2020	2019				
Ingående balans	1 406 368	429 810				
Ägartillskott	-	2 100				
Förvärv	519 624	974 458				
Utgående balans	1 925 992	1 406 368				
Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Ägarandel	Redovisat värde	
					2020	2019
Amasten Bostäder AB	556902-4598	Helsingborg	1 000	100	407 510	407 510
Amasten Ledning AB	559124-9015	Stockholm	50 000	100	2 300	2 300
Riki Bygg AB	556854-8167	Stockholm	500	100	18 464	18 464
Urbano AB	556720-3608	Stockholm	1 000	100	978 094	978 094
SSM Holding AB	556533-3902	Stockholm	57 390 538	98	519 624	-
Summa					1 925 992	1 406 368

Amastenkongcernen omfattar 150 helägda dotterbolag.

Not 28 Fordringar hos/skulder till koncernföretag

tkr	Moderbolaget	
	2020	2019
Fordringar		
Ingående balans	1 514 384	865 521
Förändring utlåning till dotterföretag	1 465 943	648 863
Utgående balans	2 980 327	1 514 384
Skulder		
Ingående balans	806 265	217 260
Förändring inlåning från dotterföretag	-54 142	589 005
Utgående balans	752 123	806 265

Not 29 Förvärvsanalys

I och med förvärvet av SSM Holding AB tillförs Amasten byggrätter i storstockholm motsvarande 4 900 lägenheter, vilket genom Amastens egenutvecklade Riki-koncept ger unika möjligheter att realisera dessa värden och utöka Amastens fastighetsbestånd med nyproducerade lägenheter i Stockholmsområdet.

Förvärvet av SSM Holding AB har redovisningsmässigt klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualefterpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Amasten kontrollerade per 31 december 2020 97,5 procent av aktierna och rösterna. Köpeskillingen bestod av vederlag i stamaktier av serie A där 1 aktie i SSM berättigade till 1,2 aktier i Amasten. Värdet för aktievederlaget baserades på den genomsnittliga aktiekursen per 7 december 2020, då den initiala acceptperioden avslutades, som var 7,5164 kr per stamaktie av serie B. Amasten redovisar innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde. Sedan tidigare ägde Amastens 29,55 procent i SSM Holding AB. Under tredje kvartalet 2020 skrevs andelarna ned med 2 mkr och vid uppköpet av 97,5 procent av SSM omvärderades andelarna vilket resulterade i en nedskrivning av andelar i intressebolag om 3,5 mkr.

I samband med förvärvet uppstod ett övervärde om 119 mkr i form av skillnaden mellan de förvärvade andelarna och de separat identifierade nettotillgångarna. Skillnaden redovisas som varulager om 149 mkr och som uppskjuten skatteskuld om 30 mkr. Transaktionskostnader relaterade till förvärvet uppgick till 15,5 mkr och redovisas i posten förvärvskostnader i resultaträkningen. Transaktionskostnader uppgående till 3,3 mkr, vilka är direkt hänförliga till emissionen av aktier har redovisats mot eget kapital. SSM bidrar med 18 244 tkr till koncernens intäkter och med -956 tkr till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade skett per den 1 januari 2020 uppskattar Amasten att SSM skulle ha bidragit med 212 207 tkr till koncernens intäkter och -69 504 tkr till koncernens resultat efter skatt.

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten mkr

Materiella anläggningstillgångar	25,9
Finansiella anläggningstillgångar	176,6
Varulager	731,8
Kundfordringar	34,3
Fordringar hos joint ventures	9,1
Skattefordringar	2,3
Övriga fordringar	102,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,3
Likvida medel	205,6
Övriga långfristiga skulder	-21,9
Avsättningar	-1,4
Uppskjutna skatteskulder	-30,9
Räntebärande skulder	-517,5
Förskott från kunder	-5,2
Leverantörsskulder	-32,2
Avsättningar	-37,2
Aktuella skatteskulder	-0,9
Övriga skulder	-94,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-18,1
Identifierade nettotillgångar	531,1
Innehav utan bestämmande inflytande, värderat till verkligt värde	-13,5
Total köpeskillning	517,6

Köpeskillning mkr

Emitterade aktier till verkligt värde	360,7
Kontant vederlag	162,4
Nedskrivning aktieinnehav	-5,5
Summa	517,6

Analys av kasseflödespåverkan av förvärvet mkr

Kontant köpeskillning	-162,4
Transaktionskostnader	-18,8
Förvärvade likvida medel	205,6
Summa	24,4

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämans förfogande stående medel.

	kr
Fritt eget kapital	
Överkursfond	4 234 342 522
Ansamlad förlust	-1 240 129 275
Årets resultat	44 890 884
Summa fritt eget kapital	3 039 104 130
Utdelas till preferensaktieägare	16 000 000
Utdelas till stamaktieägare	0
Balanseras i ny räkning	3 023 104 130
Summa	3 039 104 130

Utdelningen till preferensaktieägare föreslås ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebär en årlig utdelning på 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för stamaktierna.

Not 31 Närstående**Närstående relationer****Koncernen**

Koncernen står ej under bestämmande inflytande från något specifikt bolag. Koncernens fyra största aktieägare utgörs av ICA-handlarnas Förbund Finans AB, Samhällbyggnadsbolaget i Norden AB, Länsförsäkringar Fastighetsfond och Eiendomsspar AS.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflyttade över dotterföretag enligt not 23.

Inköp av varor och tjänster

Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster. Under året har Rånes Management AB fakturerat Amasten motsvarande ett belopp om 435 tkr exklusive moms. Rånes Management AB kontrolleras av Mikael Rånes, vd för Amasten Fastighets AB.

Närståendetransaktioner

Under året har, utöver ovan nämnda tjänster och ersättningar till styrelsen, VD och ledande befattningshavare enligt not 5, inga andra närståendetransaktioner genomförts i koncernen.

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- 2021-01-07 SSM Holding AB:s aktie avnoteras från Nasdaq Stockholm.
- 2021-01-08 Riki-huset i Timrå klassificeras enligt Green building.
- 2021-01-18 Amasten påkallar tvångsinlösen av kvarvarande aktier i SSM.
- 2021-01-29 Montering påbörjas av Riki-huset i Knivsta.
- 2021-02-05 Förvärv av fastigheter i Gävle för 110 mkr.
- 2021-03-19 Amasten säljer Brf-projekt i centrala Nacka.
- 2021-04-07 Amasten fastställer nya finansiella mål och riskbegränsningar.

Not 33 Uppgifter om moderbolaget

Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526 är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Adressen till huvudkontoret är Nybrogatan 12, 114 39 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Försäkran

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 9 april 2021. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 20 maj 2021 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana

de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Styrelsen och verkställande direktörens försäkran omfattar även hållbarhetsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderföretagets ställning och resultat.

Stockholm den 9 april 2021

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Magnus Bakke
Syrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Kristina Sawjani
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Mikael Rånes
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 april 2021.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Amasten Fastighets AB, org.nr 556580-2526

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amasten Fastighets AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36-76 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-35 och 79-85. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen upprättas och att

de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Amasten Fastighets AB för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 april 2021

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Amasten Fastighets AB (publ), (Amasten), är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktier är sedan den 1 juni 2016 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.

För att säkerställa god styrning av bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, antagna policies och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk såsom bland annat de regler och rekommendationer som följer av listningen av bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Amasten tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Amasten har valt att avvika från Koden genom att något särskilt ersättningsutskott inte har inrättats, hela styrelsen har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsen motiverar avvikelsen med att varken bolagets eller styrelsens storlek motiverar inrättande av ett separat ersättningsutskott. I övrigt avviker bolaget inte från några bestämmelser i Koden.

Aktieägare

Aktiekapitalet uppgick vid årets utgång till 679 376 599 kronor och antalet registrerade aktier uppgick till 679 376 599, fördelat på 678 576 599 stamaktier av Serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. De största aktieägarna, mätt i andel av röster, var vid utgången av året var ICA-Handlarnas Förbund Finans, 35,5 procent, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 16,0 procent och Länsförsäkringar Fastighetsfond, 9,6 procent.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Amastens högsta beslutande organ där aktieägarna har möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Årsstämman ska varje år hållas i Stockholm eller i Malmö senast den 30 juni. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och bolagets revisor. Till årsstämmans uppgifter hör också bland annat att besluta om fastställande av bolagets och

koncernens balans- och resultaträkningar, besluta om disposition av resultatet och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats.

Vid Amastens årsstämma den 18 maj 2020 deltog 18 aktieägare vilka representerade 63,26 procent av rösterna. Årsstämman fattade följande beslut:

- Fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar.
- Utdelning om 20 kronor per preferensaktie
- Ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören
- Ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören
- Omval styrelseledamöterna Bengt Kjell, Magnus Bakke, Jakob Pettersson och Peter Wågström som ordinarie styrelseledamöter och att nyvälja Anneli Lindblom och Kristina Sawjani som ordinarie styrelseledamöter. Bengt Kjell valdes till styrelsen ordförande.
- Arvode till styrelsen om totalt 1 240 000 kronor, varav 415 000 kronor till styrelsen ordförande och 165 000 kronor vardera till övriga ledamöter.
- Arvode för arbete i revisionsutskottet ska utgå med 90 000 kronor att fördelas mellan revisionsutskottets ledamöter.
- Omval av revisionsbolaget EY.
- Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier och eller av preferensaktier.

Amasten höll den 23 september 2019 en extra bolagsstämma vilken beslutade; att styrelsen för tiden Protokoll från årsstämman och bolagsordning finns på Amastens hemsida, www.amasten.se.

Valberedning

Valberedningens ledamöter ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre största aktieägarna vid utgången september. Styrelsens ordförande ska vara ordförande i valberedningen.

Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende bland annat val av styrelseledamöter och styrelseordförande, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvo- desfrågor.

Valberedningen inför årsstämman 2021 består av Bengt Kjell i egenskap av ordförande i Amastens styrelsen, Bo Sandström, utsedd av ICA-handlarnas Förbund Finans AB, Lennart Schuss utsedd av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt av Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB. Aktieägarrepresentanterna har utsetts av aktieägare vilka sammantaget representerar 61,09 procent av rösterna.

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsen övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policys. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag.

Styrelsen arbete regleras genom en arbetsordning vilken årligen fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller instruktioner om ansvarsfördelning inom styrelsen samt i förhållande till utskottens och verkställande direktörens arbete. Styrelsen ska vidare tillse att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med av styrelsen fastställd VD-instruktion.

Styrelsens ordförande ansvarar för att årlig utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete genomförs.

Amastens styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Antalet suppleanter ska vara högst tre. Ledamöterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Amastens styrelse består av ledamöterna Bengt Kjell, styrelsen ordförande, Magnus Bakke, Anneli Lindblom, Jakob Petterson, Kristina Sawjani och Peter Wågström. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 79 och på bolagets hemsida, amasten.se. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Styrelsen arbetsordning utvärderas och fastställs årligen. Styrelsen ska hålla sex ordinarie sammanträden per år, samt hålla extra sammanträden när styrelsens ordförande bedömer det motiverat eller när det begärs av en av ledamöterna eller den verkställande direktören.

Under året har styrelsen har 43 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte. Styrelsen behandlade vid de ordinarie sammanträdena de fast punkter som förelåg vid respektive sammanträde i enlighet med styrelsens arbetsordning, såsom verkställande direktörens rapport om verksamheten, ekonomisk rapportering samt personal- och organisationsfrågor.

Styrelsemöten under 2020

	Befattning	Invald	Närvaro	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Rickard Backlund	ordförande	avgick 2020	14/43	ja	ja
Magnus Bakke	ledamot	2018	43/43	ja	ja
Jonas Grandér	ledamot	avgick 2019	14/43	ja	nej
Bengt Kjell	ordförande	2019	43/43	ja	ja
Jakob Pettersson	ledamot	2019	43/43	ja	nej
Anneli Lindblom	ledamot	2020	29/43	ja	ja
Kristina Sawjani	ledamot	2020	29/43	ja	ja
Jenny Wärmé	ledamot	avgick 2020	13/43	ja	nej
Peter Wågström	ledamot	2018	42/43	ja	ja

Bolagets revisor har närvarat på tre styrelsemöten.

Revisions- och ersättningsutskott

Styrelsen har gjort bedömningen att det mot bakgrund av bolagets storlek och verksamhetens omfattning inte är motiverat att inrätta särskilda utskott eller kommittéer förutom revisionsutskott och ersättningsutskott. Revisionsutskottet består av ledamöterna Anneli Lindblom, ordförande, Magnus Bakke och Kristina Sawjani. Ersättningsutskottet består av ledamöterna Bengt Kjell, ordförande, Peter Wågström och Jakob Pettersson. Ersättningsutskottet förslår riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för beslut av årsstämman. Övriga frågor behandlas av styrelsen.

Verkställande direktören

Den verkställande direktören är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar bland annat genom av styrelsen antagen VD-instruktionen.

Ersättning till ledande befattningshavare

Följande riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare har antagits av styrelsen:

- Ledande befattningshavare ska erbjudas lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde, erfarenhet och prestation.
- Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till 60 procent av fast lön.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor. Pensionsåldern är 65 år.
- Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om högst sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga tolv månadslöner.
- Ledande befattningshavare kan efter beslut av bolagsstämman erbjudas incitament i form av teckningsoptioner.
- Om särskilda skäl föreligger ska styrelsen kunna frånga dess riktlinjer.

Amastens ledande befattningshavare är i dagsläget Mikael Rånes, verkställande direktör, Mattias Lundgren, CFO, Klas Johannsson, förvaltningschef, Magnus Jägre, IT- och hållbarhetschef, Richard Lantz, projektut-

vecklingschef, Malin Arnbom, kommunikationschef och Hans Ragnarsson, koncernekonomichef. För uppgifter om ersättning till styrelse och ledande befattningshavare se not 5.

Intern kontroll

Amastens interna kontrollstruktur tar sin utgångspunkt i arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören vilken kommer till uttryck i styrelsens arbetsordning och VD-instruktionen. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheterna ledningsorgan som i styrelsen. Revisionsutskottet har som uppgift att granska utformningen av rapporteringen och att säkerställa att risker och nödvändig rapportering sker på ett tillfredsställande sätt. Med hänsyn till bolagets storlek, intern rapportering och uppföljningssystem har styrelsen och ledningen bedömt att det inte finns behov att en särskild interrevisionsfunktion.

Revision

Amastens årsredovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering till styrelsen, dels i en revisionsberättelse som avges till årsstämman. Revisionsbolaget EY med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor valdes på årsstämman den 18 maj 2020.

Styrelse

Bengt Kjell **Styrelseordförande sedan 2020**

Huvudsaklig sysselsättning: Egen investeringsverksamhet

Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan Stockholm

Erfarenhet: Styrelseordförande i SSAB, vice ordförande i Pandox och Indutrade samt ledamot i Industrivärden m.fl.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 10 000 000 stamaktier och 18 000 preferensaktier

Peter Wågström **Styrelseledamot sedan 2018**

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen

Utbildning: Civilingenjörsutbildning från KTH

Erfarenhet: Peter har lång erfarenhet från ledande befattningar inom bygg- och fastighetssektorn. Peter arbetade från 2004 till och med 2017 inom NCC, senast som VD och koncernchef och dessförinnan som affärsområdeschef för NCC Housing och NCC Property Development. Peter är styrelseledamot i Eastnine AB (publ) NIAM AB och Arlandastad Holding AB samt styrelseordförande i Brunkeberg Systems AB m.fl.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 700 000 stamaktier

Magnus Bakke **Styrelseledamot sedan 2018 och ledamot i revisionsutskottet**

Huvudsaklig sysselsättning: Verksam inom kapitalförvaltning och företagsrådgivning via eget bolag.

Utbildning: Studier på HHS

Erfarenhet: Magnus har lång erfarenhet av kapitalmarknaden, i huvudsak som aktieförvaltare. Magnus har bland annat varit aktiechef på Swedbank Robur och portföljförvaltare på Alecta.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 506 290 stamaktier

Jakob Pettersson **Styrelseledamot sedan 2019**

Huvudsaklig sysselsättning: Investeringsansvarig på ICA-handlarnas Förbund

Utbildning: Master från Handelshögskolan Stockholm

Erfarenhet: Styrelseuppdrag i koncernbolag inom ICA-Handlarnas Förbund. Jakob har lång erfarenhet av investeringar från tidigare roller på investment- och fastighetsbolag.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Beroende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 0

Anneli Lindblom **Styrelseledamot sedan 2020 och ordförande i revisionsutskottet**

Huvudsaklig sysselsättning: CFO Cabonline Group Holding AB (publ)

Utbildning: Civilekonomt

Erfarenhet: Anneli har lång erfarenhet som CFO inom tjänstesektorn. Tidigare CFO och WD för Acando samt CFO för Proffice och Cybercom Group, nu CFO för Cabonline. Styrelseerfarenhet från fastighetsbranschen som Revisionsutskottsförande i Hemfosa.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 0

Kristina Sawjani **Styrelseledamot sedan 2020 och ledamot i revisionsutskottet**

Huvudsaklig sysselsättning: Transaktionschef Castellum

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri

Erfarenhet: 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. Tidigare transaktionschef på AFA Fastigheter respektive Folksam Fastigheter samt fd Partner på Mengus.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 15 658 stamaktier

Revisor

Mikael Ikonen **Revisor sedan 2016**

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad revisor

Övriga väsentliga revisorsuppdrag: Hemsö, Hemla, Specialfastigheter, Slättö Förvaltning och Rikshem.

Ledning

Mikael Rånes **Verkställande direktör**

Anställd: 2018

Utbildning: Gymnasieutbildning och yrkesutbildningar inom bygg- och fastighet.

Bakgrund: Mikael Rånes har 32 års erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från egen verksamhet inom bygg- och fastigheter. Dessförinnan har Mikael arbetat som regionchef för Akelius Residential Properties AB (publ) fram till 2013.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 1 953 742 stamaktier

Teckningsoptioner: 4 000 000

Mattias Lundgren **Vice verkställande direktör och CFO**

Anställd: 2021

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm

Bakgrund: Mattias kommer senast från SSM där han varit VD och koncernchef. Innan det har Mattias haft ett stort antal ledande befattningar, bland annat interim CFO Eastnine AB, CFO NCC AB, Ekonomi- och affärsutvecklingschef NCC Housing (nuvarande Bonava), VD för NCC Boende inom NCC-koncernen.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 6 666 stamaktier

Teckningsoptioner: 3 000 000

Konvertibler: 0

Hans Ragnarsson **Koncernekonomischef**

Anställd: 2018

Utbildning: Ekonomi vid Uppsala Universitet

Bakgrund: Hans Ragnarsson har 31 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har tidigare bland annat varit CFO hos Rikshem AB och Akelius Residential Properties AB (publ).

Aktieinnehav direkt och indirekt: 234 000 stamaktier

Magnus Jägre **IT- och hållbarhetschef**

Anställd: 2018

Utbildning: Data och Systemvetenskap, Stockholms universitet

Bakgrund: Magnus har mer än 22 års erfarenhet från IT-branschen och kommer senast från Rikshem AB där han har varit CIO i 5,5 år. Dessförinnan har Magnus varit global infrastrukturdriftchef på Hennes & Mauritz AB under 7 år.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 248 470 st stamaktier

Konvertibler: 0

Richard Lantz **Projektutvecklingschef**

Anställd: 2019

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom väg- och vattenbyggnad

Bakgrund: Richard Lantz har 15 års erfarenhet inom bygg- och fastighetsbranschen. Richard kommer närmast från en roll som Tf. Chef Projektutveckling på Rikshem AB. Dessförinnan har Richard arbetat 8 år på entreprenadsidan inom Peabkoncernen varav de sista 3 åren som Arbetschef.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 0

Konvertibler: motsvarande 47 619 stamaktier

Malin Arnbom **Kommunikationschef**

Anställd: 2018

Utbildning: Kommunikatörsprogrammet, Södertörns högskola

Bakgrund: Malin kommer senast från Atlas Copco, där hon arbetat med marknadskommunikation och PR, på svenska och danska marknaden. Dessförinnan har hon arbetat 10 år i fastighetsbranschen, bland annat på Rikshem AB och på Upplands Fastighetsservice AB.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 23 000 stamaktier

Konvertibler: motsvarande 15 873 stamaktier

Klas Johansson **Förvaltningschef**

Anställd: 2018

Utbildning: Affärsutveckling Chalmers, Fastighetsekonomi KTH

Bakgrund: Klas har arbetat på Amasten sedan 2018, tidigare i rollen som Fastighetschef och Förvaltningscontroller. Dessförinnan har Klas arbetat med fastighetsförvaltning på Rikshem AB.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 3 000 stamaktier

Konvertibler: motsvarande 47 619 stamaktier

Definitioner

Bolaget presenterar finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Nyckeltalen ger kompletterande information till investerare och andra intressenter. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement. Amasten Fastighets AB tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nedan följer hur Amasten Fastighets ABs nyckeltal definieras och beräknas.

Definition	Beskrivning	Motivering
Fastighetsrelaterade		
Fastighetshubb	Segmentsindelning efter geografisk belägenhet av fastigheter	Amastens geografiska indelning vilka beaktas som fristående resultatenheter
Direktavkastning	Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.	Fastigheternas förmåga att generera avkastning.
Driftsöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter i relation till hyresvärde	Nyttjandegrad och effektivitetsmått för uthyrningen
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration	
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader, övriga rörelseintäkter och finansnetto	
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick	
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter	Fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga
Finansiella		
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital	Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital
Belåningsgrad	Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar, andelar i och fordran på joint venture, andelar i intressebolag och varulager	Koncernens finansiella risk
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader	
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder	
Medelränta	Volymviktad genomsnittlig för räntebärande skulder från kreditinstitut vid utgången av perioden.	
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat	
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändringar i relation till räntekostnader för lån	
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning	Bolagets finansiella stabilitet
Aktierelaterade		
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens totala nettotillgångar per stamaktie
Substansvärde per stamaktie	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, derivat samt avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier	
Förvaltningsresultat per stamaktie	Förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens förvaltningsresultat
Resultat per stamaktie	Resultat efter skatt med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens resultat

Finansiell kalender 2021

2021-05-07	Delårsrapport Kv 1 2021
2021-05-20	Årsstämma 2021
2021-08-26	Delårsrapport Kv 2 2021
2021-11-11	Delårsrapport Kv 3 2021
2022-02-17	Bokslutskommuniké 2021

Adresser

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)

Nybrogatan 12
114 39 Stockholm
Tel: +46 10-178 97 00
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Revisorer

Ernst & Young AB

Box 7850
103 991 Stockholm
Tel: +46 8 520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Certified Adviser

FNCA Sweden AB

Humlegårdsgatan 5
Box 5807
102 48 Stockholm
Tel: +46 8 528 00 399
Hemsida: www.fnca.se
E-mail: info@fnca.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

Amasten Fastighets AB (publ)

Besöksadress: Nybrogatan 12, 114 39 Stockholm

E-mail: info@amasten.se

Tel: 010-17 89 700

Hemsida: www.amasten.se



